



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ECONOMÍA



LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN MÉXICO: PROBLEMAS Y PERSPECTIVAS. 2000-2014

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
LICENCIADO EN ECONOMÍA**

PRESENTA:

BENJAMÍN ESAÚ CONTRERAS SOLIS

DIRECTOR DE TESIS:

MTRO. JOSÉ JESÚS SÁNCHEZ ARCINIEGA

CIUDAD UNIVERSITARIA, MARZO 2016.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Agradecimientos

Todos y sin excepción alguna tenemos una deuda con alguien y no precisamente de dinero, sino algo que va más allá de lo material y cuyo valor resulta incalculable. ¿Qué debemos? nuestros valores, conocimientos, experiencias e ideales se lo debemos a cada una de esas personas que en su figura de padre, madre, hermano (a), profesor(a), alumno(a), compañero(a), jefe (a), amigo(a), hijo (a), etcétera, nos los han enseñado, inculcado o influenciado. Y las personas que somos son resultado de aquellas deudas que sin quererlo o saberlo, hemos ido adquiriendo a lo largo de nuestra vida.

Es por ello que aprovecho la ocasión para manifestar mi gratitud hacia aquellas personas a las que les debo tanto:

A ti mi pequeña **Natalia** porque tú llegada me enseñó el único milagro en el que creo (el amor), por otra parte he aprendido que pregonar con el ejemplo es la mejor manera de enseñarte, por lo que con esta tesis como evidencia te digo que el trabajo, la disciplina y la constancia siempre serán tus aliadas para alcanzar tus metas, y si la vida se complica o tu te la complicas, recuerda que siempre tendrás el poder de decidir si avanzar o estancarte. TE AMO.

A ti mi amor **Araceli** porque a pesar de los altibajos has estado siempre para apoyarme y alentarme cuando las cosas se han complicado. Sin ti esto hubiera sido mucho más difícil. Espero esto sea un incentivo para que puedas culminar de manera satisfactoria tus estudios en el Instituto Nacional de Bellas Artes, recuerda que alguien sigue nuestros pasos.

A mis papás María **Nelly** Solis Bautista y **Jorge** Martínez Salazar porque a pesar de la situación económica siempre me apoyaron, porque me brindaron un hogar. Ustedes son artífices de lo que soy. Papá gracias por criarme como tú hijo, mamá gracias porque no permitiste que la familia de mi difunto padre me alejara de ti. Los amo.

A mis queridos hermanos **Juan Manuel** y **Eddson Josabet** Aparicio Solis porque siempre han estado ahí para cuando los necesite, demostrando que la familia no se basa en lazos sanguíneos sino en las acciones.

A mi abuelita **Juana Bautista**, donde quiera que esté.

A la **familia Martínez Salazar** porque me abrieron las puertas de su casa en una de las etapas más complicadas de mi vida, a mis abuelos Jorge Martínez y Teodora Salazar, a mis tíos Bernardo, Mauricio, Octavio, y con especial cariño a mis tíos **Benjamín** y **Gerardo** con quienes pase momentos únicos y memorables.

A mi tía **Elia** Carmen Maldonado Bautista y mi tío **Jesús** Pérez Flores porque me abrieron las puertas de su casa para que pudiera seguir estudiando, y a mis primos **Jesús Hazael** y Ulises porque hicieron amena mi estancia en su casa.

A la **familia Cortés Tovar**: Sra. Luz, Sr. Francisco, Alberto, Cristian y Cristal, por el apoyo que siempre han brindado y por el gran amor que le tienen a mi hija. Los he llegado a querer como mi familia.

A mi amigo **Mauricio** Alejandro Maturano Domínguez y su Sra. Madre por que el día que decidí abandonar mi hogar y emprender la aventura que me ha traído hasta aquí, me dejaron pasar la noche en su casa.

A mi entrañable amigo **Saúl** Lozano Cuautle con quién compartí una época difícil que fue cuando abandonamos nuestro hogar.

A mis amigos del CCH Azcapotzalco por las grandiosas aventuras. Emmanuel Jasso, Omar Bautista, Hugo Vera, Anell, Dulce, Ximena, Carlos, Iván, Jennifer y Alondra.

Al profesor René Salazar por mostrarme el fabuloso y mítico mundo de la música, en la cual encontré una gran compañera a través de mi trompeta.

A mis amigos de Palo Escrito por compartir la dicha de crear música a su lado: Héctor, Jaime, Eduardo, Víctor, Guillermo, Daniel, Jonathan y Marco.

A **Wenceslao** Barrón por darme la oportunidad de alfabetizar personas mediante INEA.

A todos y cada uno de los profesores que he tenido desde el preescolar hasta la universidad por regalarme su sabiduría y su tiempo, haciendo especial mención a los profesores de la secundaria: Francisco Morales, Juan Ramón Reyes Borbón, Rosa Claudia, Sabino Zamora Martínez, y de la universidad a Juan José Dávalos López, Aline Magaña Zepeda, Godofredo Rivera, Héctor Martínez, Erick Alberto López y Rocío García. Sin duda su trabajo es una de las profesiones más nobles y cuya trascendencia regularmente no es reconocida.

A los profesores que aceptaron con gusto dedicar su tiempo para ser mis sinodales: **Marco Antonio** Díaz Flores, **Francisco** Jesús Ramírez Mendoza, **Miguel Ángel** Xochiteotzin Peña y **Vanessa** Jannett Granados Casas.

A mi asesor **José Jesús Sánchez Arciniiega** por haber aceptado dirigir mi trabajo de investigación y haber dedicado su valioso tiempo para asesorarme y atender mis dudas, este trabajo no sería posible sin él.

Esaú Contreras.

Tlalnepantla de Baz, marzo 2016.

A quien corresponda:

El haber elegido este tema de investigación fue con el objeto de ser el vocero de todas aquellas personas que sufren alguna carencia relacionada con la vivienda y en concordancia con el espíritu universitario que –desde mi perspectiva- siempre debe actuar en aras de mejorar las condiciones socioeconómicas de la población mexicana, a la que le debemos la manutención de esta máxima casa de estudios.

Si bien la investigación por sí sola no modificara nada y quizás nunca sea leída por alguien más; estoy contento por haber intentado aplicar las herramientas que aprendí durante mi estancia en la Facultad de Economía para analizar uno de los tantos problemas que aquejan a nuestro país. No obstante me llevo un sinsabor muy profundo y el cual se debe a la actitud que predomina en la mayoría de los estudiantes de esta facultad, estudiantes que viven más preocupados por cuestiones vanas e intrascendentes que por lo rezagado e incompleto del plan de estudios con el que somos formados o por la situación económica que atraviesa nuestro país, por mencionar algunos ejemplos.

Para recalcar la actitud a la que me refiero, recurro a la siguiente anécdota: en una clase mis compañeros le reclamaron a la profesora que nos dejaba leer mucho, si así como lo leen un puñado de “universitarios” enfurecidos porque su tarea era leer. Y no es que yo haya sido el mejor de los estudiantes, pero pueden estar seguros que di mi máximo esfuerzo por lo tanto lo único que les pido a los próximos estudiantes de esta Facultad es que den su máximo esfuerzo: comprométanse con ustedes mismos y en consecuencia con su carrera, su universidad y su país.

Además si viven alejados de la realidad que vive México y el mundo, cuando lleguen a ser profesores o servidores públicos, harán más daño del que se imaginan. Es así que exhorto a mis amigos y próximos licenciados en economía: Ariana Cantero, Gustavo Loyola, Moisés Tenorio, Ricardo Enríquez y Joao Almeida, que siempre trabajen para intentar mejorar este mundo -cualquiera que sea el rumbo que tomen sus vidas- y sobretodo recuerden que:

La economía siempre deberá estar al servicio de la humanidad y no viceversa.

Atte.

Esaú Contreras.

Índice.

Introducción.....	vi
A. Justificación.....	vi
B. Objetivo general.....	vii
C. Objetivos particulares.....	viii
D. Metodología.....	viii
E. Hipótesis.....	viii
CAPÍTULO 1. ASPECTOS A CONSIDERAR EN EL ANÁLISIS DE LA VIVIENDA.....	1
1.1 LEGISLACIÓN Y TRASCENDENCIA DE LA VIVIENDA.....	1
1.1.1 REFERENTES JURÍDICOS DE LA VIVIENDA.....	4
1.2 MARCO TEÓRICO.....	5
1.3 FACTORES QUE INFLUYEN EN LA DEMANDA DE VIVIENDA.....	7
1.3.1 DEMOGRAFÍA.....	7
1.3.2 MIGRACIÓN.....	9
1.3.3 TIPOS DE DEMANDA DE VIVIENDA.....	11
1.3.3.1 <i>Demanda efectiva</i>	11
1.3.3.2 <i>Demanda Insatisfecha</i>	12
1.3.3.3 <i>Demanda Potencial</i>	12
1.4 FACTORES QUE INFLUYEN EN LA OFERTA DE VIVIENDA.....	12
1.4.1 TIPOS DE OFERTA DE VIVIENDA.....	12
1.4.1.1 <i>Oferta de venta</i>	12
1.4.1.2 <i>Oferta de alquiler</i>	12
1.5 MERCADO DE SUELO EN MÉXICO.....	12
1.6 FORMAS DE PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA.....	13
1.6.1 AUTOPRODUCCIÓN INDIVIDUAL.....	14
1.6.2 AUTOPRODUCCIÓN COLECTIVA.....	14
1.6.3 AUTOPRODUCCIÓN INDIVIDUAL POR ENCARGO.....	15
1.7 ANTECEDENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA.....	15
RESUMEN.....	16

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS DEL SECTOR VIVIENDA EN LOS SEXENIOS DE VICENTE FOX, FELIPE CALDERÓN Y ENRIQUE PEÑA NIETO.....	17
2.1 SEXENIO DE VICENTE FOX QUEZADA (2000-2006).....	17
2.1.1 Descripción del sector vivienda.....	17
2.1.2 SITUACIÓN SEGÚN LOS DATOS.....	18
2.1.2.1 <i>Distribución territorial de las viviendas</i>	20
2.1.2.2 <i>Viviendas particulares con materiales durables</i>	20
2.1.2.3 <i>Viviendas particulares con agua, electricidad y drenaje</i>	22
2.1.2.4 <i>Número de habitantes por vivienda, cuarto y dormitorio por entidad</i>	24
2.1.2.5 <i>Distribución de la población según número de cuartos y dormitorios</i>	26
2.1.2.6 <i>Viviendas particulares habitadas no propias por entidad federativa</i>	27
2.1.2.7 <i>Población aproximada con algún tipo de carencia en su vivienda</i>	29
2.1.3 ESTRATEGIAS.....	30
2.2 SEXENIO DE FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA (2006-2012).....	34
2.2.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR VIVIENDA.....	34
2.2.2 SITUACIÓN SEGÚN LOS DATOS.....	36
2.2.2.1 <i>Distribución territorial de las viviendas</i>	37
2.2.2.2 <i>Viviendas particulares con agua, electricidad y drenaje</i>	38
2.2.2.3 <i>Número de habitantes por vivienda, cuarto y dormitorio por entidad</i>	40
2.2.2.4 <i>Distribución de la población según número de cuartos y dormitorios</i>	41
2.2.3 ESTRATEGIAS.....	42
2.3 SEXENIO DE ENRIQUE PEÑA NIETO (2013-2018).....	45
2.3.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR VIVIENDA.....	45
2.3.2 SITUACIÓN SEGÚN LOS DATOS.....	48
2.3.2.1 <i>Distribución territorial de las viviendas</i>	48
2.3.2.2 <i>Viviendas particulares con materiales durables</i>	49
2.3.2.3 <i>Viviendas particulares con agua, electricidad y drenaje</i>	50
2.3.2.4 <i>Número de habitantes por vivienda, cuarto y dormitorio por entidad</i>	52
2.3.2.5 <i>Distribución de la población según número de cuartos y dormitorios</i>	53

2.3.2.6 Viviendas particulares habitadas no por propias por entidad federativa.....	54
2.3.2.7 Población aproximada con algún tipo de carencia en su vivienda.....	55
2.3.3 ESTRATEGIAS.....	57
RESUMEN.....	58
CAPÍTULO 3. LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE MÉXICO.....	60
3.1 PRESENTACIÓN.....	60
3.2 ACCIONES DE LOS PRINCIPALES ONAVIS.....	61
3.2.1 ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA.....	61
3.2.2 SOLUCIONES HABITACIONALES.....	62
3.2.3 RECURSOS ASIGNADOS POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA A NIVEL NACIONAL.....	65
3.2.3.1 Acciones por solución.....	65
3.2.3.2 Monto asignado por solución.....	67
3.2.3.3 Porcentaje de acciones y financiamiento.....	68
3.2.3.4 Participación de los ONAVIS en el financiamiento.....	69
3.2.3.5 Participación de INFONAVIT-FOVISSSTE en el financiamiento agregado.....	70
3.2.4 RECURSOS ASIGNADOS POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA A NIVEL ESTATAL.....	71
3.2.4.1 Acciones por solución.....	71
3.2.4.2 Monto asignado por solución.....	72
3.2.3.3 Participación de los ONAVIS en el financiamiento.....	73
3.2.4.4 Porcentaje de acciones y financiamiento.....	74
3.2.5 Objeción.....	74
3.3 ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO (ZMVM).....	76
3.3.1 TAMAÑO DE LA ZMVM AÑO 2000.....	76
3.3.2 TAMAÑO DE LA ZMVM AÑO 2005.....	78
3.3.3 TAMAÑO DE LA ZMVM AÑO 2010.....	79
3.4 IMPACTO DE LA PNV EN EL ESTADO DE MÉXICO.....	81
3.4.1 TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA.....	81
3.4.2 UBICACIÓN DE VIVIENDAS FINANCIADAS.....	84
3.4.3 ÍNDICE DE COMMUTING, 2000 Y 2010.....	87

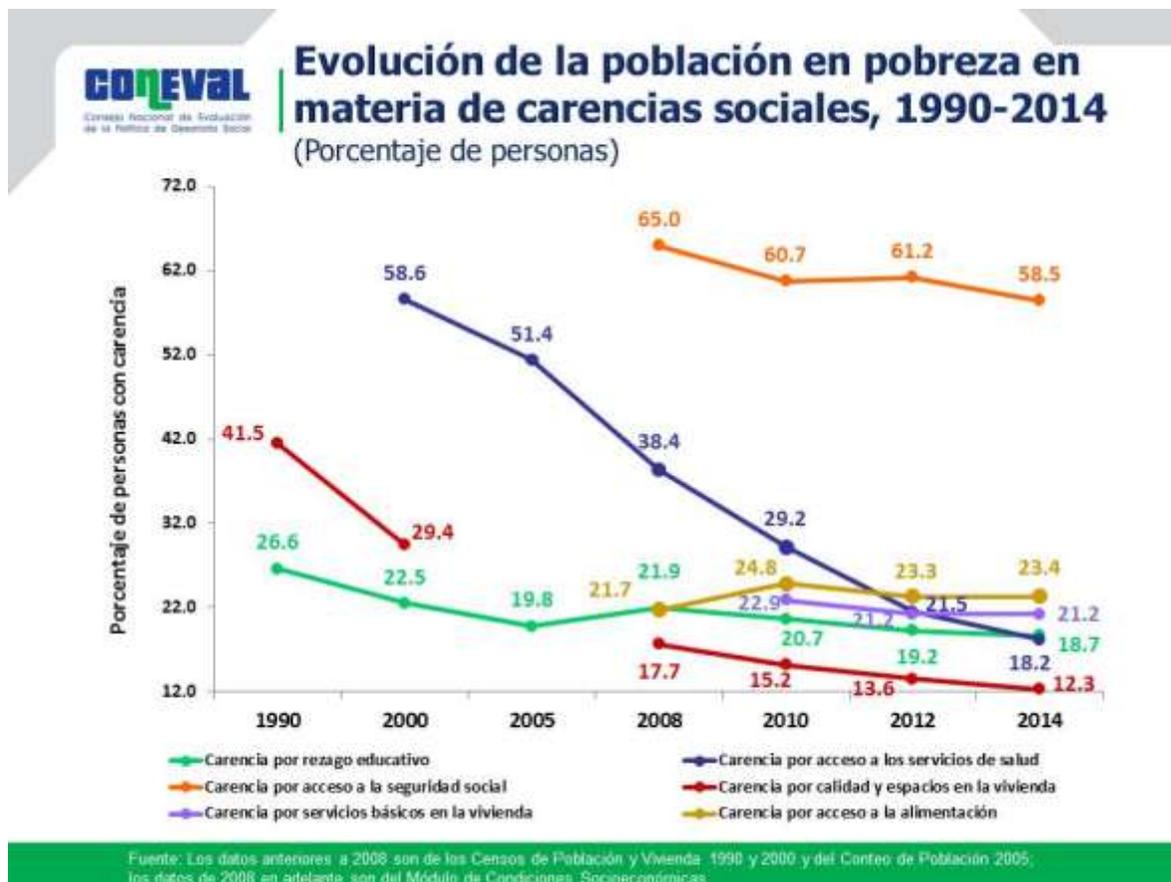
3.4.4 MUNICIPIOS CON MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS.....	90
3.4.5 MUNICIPIOS PERTENECIENTES A LA ZMVM.....	92
3.4.6 PRINCIPALES EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....	93
3.5 MODELO DE CIUDAD ELEGIDO.....	95
RESUMEN.....	95
CAPÍTULO 4. CONSECUENCIAS DE LA PNV EN EL ESTADO DE MÉXICO.....	97
4.1 PRESENTACIÓN.....	97
4.2 RELEVANCIA DE LA VIVIENDA. RECAPITULACIÓN.....	97
4.3 RENTA DIFERENCIAL APLICADA A LA ZMVM.....	99
4.4 INCREMENTO DEL COSTO Y TIEMPO EN TRANSPORTE.....	101
4.5 VIVIENDAS DESHABITADAS.....	103
4.6 EJEMPLOS DE FRACCIONAMIENTOS DISTANTES, DISPERSOS Y DESCONECTADOS.....	106
4.6.1 FRACCIONAMIENTO “LA TRINIDAD” DE CASAS GEO EN ZUMPANGO.....	107
4.6.2 FRACCIONAMIENTO “EL DORADO” DE HOGARES UNIÓN EN HUEHUETOCA.....	109
4.7 ENCUESTA.....	112
4.7.1 CONTENIDO DE LA ENCUESTA.....	112
4.7.2 RESULTADOS DE LA ENCUESTA.....	114
4.7.2.1 <i>Datos generales de los encuestados.....</i>	114
4.7.2.2 <i>Datos de la vivienda.....</i>	114
4.7.2.3 <i>Satisfacción de los acreditados.....</i>	115
4.7.2.4 <i>Costo y tiempo de traslado.....</i>	116
4.7.2.5 <i>Ingresos.....</i>	117
4.7.2.6 <i>Comentarios.....</i>	117
4.7.2.7 <i>Conclusión de la encuesta.....</i>	119
RESUMEN.....	119
5. CONCLUSIONES.....	120
PERSPECTIVAS.....	121
ANEXOS.....	122
BIBLIOGRAFÍA.....	130

Introducción

En las siguientes páginas se expone la justificación, objetivo general, objetivos particulares y la hipótesis de la presente investigación, y cuya presentación aparece en el orden mencionado.

A. Justificación.

En México gran parte de la población sufre algún tipo de carencia tal y como lo demuestra la siguiente imagen presentada por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), en donde se puede ver el porcentaje de personas que padece algún tipo de carencia durante el lapso comprendido entre 1990 y 2014.



Fuente: <http://www.coneval.gob.mx/Medicion/EDP/Paginas/Evolucion-de-las-dimensiones-de-la-pobreza-1990-2014-.aspx>

Dentro de estas carencias, el acceso a la vivienda es quizás de las carencias más preocupantes no sólo por el aspecto cuantitativo sino por el aspecto cualitativo que suele resultar el de mayor trascendencia, dado el caso, que cuestiones como el tamaño, el número de dormitorios, la ubicación y el que éste construida con



materiales resistentes y de calidad, inciden de manera directa en el cuidado de la salud, en el acceso a la seguridad social, educación y alimentación (ingresos para adquirirlos), por lo tanto si no se cuenta con estos aspectos cualitativos, es completamente válido preguntarse si se puede considerar que los ocupantes tienen acceso a una vivienda.

Por otra parte, lamentablemente el gobierno ha entendido o al menos así lo ha demostrado con la política nacional de vivienda implementada, que el acceso a la vivienda es sinónimo de tenencia, es decir, que el acceso a vivienda implica que los habitantes deben ser dueños de las mismas. En consecuencia se ha priorizado ampliar la oferta crediticia a través de los organismos nacionales de vivienda, originando otros problemas cuyo ejemplo se puede encontrar en la exclusión de las personas que no cuentan con un empleo formal que les permita ser candidatos a crédito, y por otra parte el delegar al sector privado la tarea de construir vivienda, propició que (como todo agente económico) las empresas buscaran maximizar sus beneficios dejando de lado el objetivo de contribuir a mejorar el bienestar social.

De allí el principal motivo por el que se eligió el tema de vivienda para desarrollar la presente investigación, de igual manera cabe destacar que de la gran cantidad de escritos referentes al tema de vivienda que existen, la mayoría han sido elaborados por sociólogos, urbanistas, arquitectos, geógrafos y planificadores del territorio, lo cual es digno de admirar y a su vez es un llamado de atención para todos aquellos estudiosos de la economía, ya que con el análisis económico se puede contribuir notablemente a mejorar el estudio de la vivienda, ya sea desde el análisis microeconómico para cuantificar lo nocivo de los oligopolios, desde la economía regional para explicar la movilidad de los factores de la población, desde la macroeconomía para cuantificar el impacto de la construcción de vivienda o desde la econometría para encontrar coeficientes que expliquen la incidencia de la distancia entre los principales centros de trabajo y la ubicación de la mano de obra en el nivel de contaminación, de tráfico, de productividad y de inseguridad, entre otros.

Sólo de esta manera se podrán cuantificar los beneficios o costos que implica seguir determinada política de vivienda para que así junto con las demás disciplinas se logren crear más y mejores propuestas desde las trincheras de la academia.

B. Objetivo general.

El objetivo de la investigación radica en exponer las estrategias de la Política Nacional de Vivienda que se han implementado a nivel nacional, y en especial exhibir el caso del Estado de México donde un gran número de sus municipios forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México.



Dicha exposición comprende el periodo 2000-2014 y en la cual mediante un análisis tanto cuantitativo como cualitativo, se pretenden plasmar las principales consecuencias de la edificación desmesurada de vivienda por parte del sector privado que fue la principal apuesta de los sexenios de los presidentes Vicente Fox Quezada y Felipe de Jesús Calderón Hinojosa para solucionar el enorme “déficit cuantitativo” que existía en el país, esto a través del financiamiento por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo Nacional de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), además de subsidios otorgados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Es así que al mostrar las consecuencias de la política de vivienda, también se incluye el objetivo de explicar el elevado precio de la tierra ubicado dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México tomando como referencia la teoría de la renta del economista clásico David Ricardo.

C. Objetivos particulares.

Como objetivos particulares se resaltan los siguientes:

- Contrastar la situación de la vivienda para el año 2000 y al término del periodo de estudio, para confirmar si la política seguida fue la adecuada y necesaria.
- Comparar las estrategias propuestas a través de los documentos jurídicos de la Política Nacional de Vivienda con lo que realmente se llevó a cabo.
- Presentar una aproximación de las consecuencias que derivaron de la política implementada mediante la elaboración de una encuesta.
- Mostrar el oligopolio de las empresas constructoras en el Estado de México.

D. Metodología.

A través de un método de investigación deductivo, documental y experimental se elaboró la presente investigación.

E. Hipótesis.

La hipótesis se expone a continuación de manera ordenada y hasta llegar a su construcción final:

A medida que se van utilizando las tierras más alejadas con relación al centro poblacional¹, el precio de la misma va disminuyendo y presenta una tendencia de

¹ De aquí en adelante cuando aparezca *centro poblacional* se estará refiriendo a la tierra de la que se hizo uso primero, y que principalmente fue utilizada para fines de habitación, política y comercio.



reducirse a cero, dado el caso que conforme se va alejando la ubicación de la tierra, la calidad, cantidad y continuidad de los servicios también se ve afectada, ejemplo de ello son los siguientes servicios:

Transporte: El costo de transporte (tiempo y dinero) crece conforme se aleja la ubicación de la vivienda respecto al centro poblacional, originando que las personas que viven alejadas del centro poblacional se encuentren en desventaja para acceder al mercado laboral, además de que se vean obligados a tomar dos o más transportes², aumentando el riesgo de sufrir algún accidente.

Educación: En lo que se refiere al costo de la educación, en principio este no suele aumentar de manera radical como el transporte, pero el acceso a la educación se ve afectado, ya que regularmente las escuelas del núcleo básico se encuentran en el centro del municipio además de que las personas se ven obligadas a utilizar los servicios educativos básicos sin que su calidad sea la adecuada.

Por otra parte el acceso y cantidad de centros educativos de la educación media (bachillerato) y superior (universidad), también se ve afectada por la distancia respecto al centro poblacional y constituye un gran obstáculo para el progreso académico de las personas que debido a su restricción presupuestaria no pueden acceder a oferentes educativos públicos y/o de mejor calidad como lo son los bachilleratos de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) o del Instituto Politécnico Nacional (IPN) que cuentan con ventajas para acceder a su nivel superior, de igual manera el acceso a las instituciones que cuentan con bachilleratos bivalentes como CONALEP, COLBACH y otras instituciones que ofrecen carreras técnicas, se ve restringido.

Salud: Las clínicas de salud al igual que los hospitales, y el servicio de ambulancias suelen encontrarse en la zona centro del municipio, lo que aumenta el riesgo de que la atención médica no se brinde de manera inmediata en caso de cualquier accidente. Además el número de unidades médicas enfocadas a la atención de especialidades como pediatría, oncología, personas quemadas, rehabilitación física, enfermedades mentales o atención a las mujeres, también va disminuyendo conforme la residencia se encuentra distante del centro poblacional.

Agua: A pesar de que el costo del servicio suele ser más barato en los lugares alejados del centro poblacional, lamentablemente el servicio de agua no suele ser permanente puesto que en el mejor de los casos el flujo de agua es interrumpido durante la noche y en otros casos solo determinados días se cuenta con servicio de agua, lo que propicia que las personas al no contar con la solvencia económica ni

² Nos referimos a que las personas tienen que realizar en algunas ocasiones al menos un transbordo para poder llegar a su centro de trabajo, escuela o domicilio.



el espacio para adquirir un tinaco o construir una cisterna, almacenen el líquido en diversos recipientes, que a su vez puede desembocar en enfermedades estomacales o la proliferación de insectos portadores de enfermedades.

Seguridad (Policía, Bomberos, Protección Civil): La calidad de la seguridad disminuye, un claro ejemplo son la diferencia en el número de cámaras de vigilancia en el centro poblacional y las zonas que están distantes. Además, debido a la distancia con respecto a los principales órganos de impartición de justicia, se puede inferir que existe una propensión mayor a cometer delitos y por consiguiente que no esté garantizado el Estado de Derecho, aunque para confirmar lo anterior sería necesario elaborar un modelo econométrico que tome en cuenta esta variable.

Así como también, la cantidad de elementos policiacos, autos de bomberos y de policía, suele ser inferior a las necesidades de la población, ocasionando que algunas zonas (colonias) se queden sin vigilancia alguna, provocando que los delitos queden impunes.

Servicios financieros: Este rubro es muy importante; sin embargo los estudiosos de la vivienda, la ciudad y el urbanismo lo han relegado e inclusive omitido en sus investigaciones. Se menciona que es importante porque entran en juego dos aspectos como lo son:

Inclusión financiera: que en México “se define como el acceso y uso de servicios financieros formales bajo una regulación apropiada que garantice esquemas de protección al consumidor y promueva la educación financiera para mejorar las capacidades financieras de todos los segmentos de la población.”³

Profundización financiera: que “representa la proporción que guarda el agregado monetario M4 de un país con respecto a su pib. En otras palabras, el coeficiente mide el tamaño que adquiere la valuación de la totalidad de los activos financieros de la economía (considerando que el M4 abarca el dinero en su definición menos líquida) tomando como referencia la producción corriente de ésta.”⁴

Entonces al disminuir el número de canales de acceso a los servicios financieros y la concentración de estos canales en los centros de los municipios, implica un gasto para la población⁵, dado el caso que tienen que desplazarse al centro de su municipio para acceder a los servicios financieros, y así poder solicitar créditos o disponer de efectivo mediante los cajeros, así como también resulta difícil en la

³ Fuente: <http://www.cnbv.gob.mx/Inclusión/Paginas/Descripción.aspx>

⁴ Fuente: <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/354/10octavioyjessica.pdf>

⁵ Además la falta servicios financieros también desincentiva la atracción de empresarios a la localidad.



periferia pagar con algún plástico bancario en comercios cercanos a sus domicilios puesto que la mayoría de los comercios son de carácter informal.

Todo lo anterior deriva en bajos índices de inclusión y profundización financiera, cuyo cálculo resulta importante por dos razones según la Banca de las Oportunidades de Colombia y son las siguientes:

“...por ser una medida de comparación internacionalmente aceptada para determinar el grado de desarrollo del sistema financiero y de acuerdo con diversas investigaciones, porque aporta indicios sobre el nivel de desarrollo económico de los países en virtud de la relación positiva que se ha identificado entre éste y el indicador de profundización.”⁶

Cultura y deporte (jardines, deportivos, academias de música, canchas, teatros): Todos estos servicios son nulos prácticamente y los recintos dedicados a la actividad física y esparcimiento cultural que hay por lo regular se encuentran en pésimas condiciones, y de nueva cuenta se encuentran ubicados en el centro del municipio lo que dificulta el acceso para una parte de la población.

Servicios urbanos: Las calles, alumbrado público y drenaje suelen estar deteriorados, y en algunos casos solo las avenidas principales son las que reciben mayor cuidado y rehabilitación. En el caso de recolección de basura existen recolectores ajenos al municipio los que a veces realizan está función con la condición/obligación de que los residentes otorguen cierta “cooperación voluntaria”.

Resumiendo, todos estos servicios presentan una clara disminución en su calidad, cantidad y continuidad, conformándose un factor común en las tierras alejadas del centro. Es por ello que inferimos que actualmente se paga renta en función de la calidad, cantidad y continuidad de los servicios con los que cuenta la tierra como lo es agua, drenaje, luz eléctrica, recolección de basura, pavimento, señal de televisión por cable y teléfono, servicios médicos, de seguridad y educativos, por lo tanto suponemos que a medida que la distancia de la tierra aumenta con respecto al centro poblacional (que este caso sería el área metropolitana) el precio tiende a cero tal y como se expresa a continuación:

Distancia $\rightarrow \infty$

Precio $\rightarrow 0$

⁶ Fuente:

<http://bancadelasoportunidades.gov.co/documentos/Reporte%20Inclusion%20Financiera/5.introduccion.pdf>



Es decir, a medida que la distancia de la tierra tiende a infinito, el precio tiende a cero y el caso opuesto queda expresado de la siguiente manera:

$$\text{Distancia} \rightarrow 0$$

$$\text{Precio} \rightarrow \infty$$

Donde a medida que la distancia de la tierra tiende a cero en relación con el centro poblacional, el precio tiende a infinito, quedando la gráfica (ver gráfico 1) como una curva de indiferencia en donde el habitante tiene que elegir la combinación entre precio y distancia que más se acentúe a su capacidad de pago.

Del mismo modo, las zonas no convenientes o deterioradas, aunque se encuentran dentro del centro de la ciudad, pueden tener valores muy inferiores a los que cabría esperar si únicamente se consideraran sus posibilidades de acceso. En esas zonas son peyorativamente llamadas barrios de tugurios, pero brindan oportunidades para alojar a familias pobres cerca de lugares donde hay oportunidades de trabajo (Grimes; 1978; pág. 54), y este tipo de zonas constituyen una excepción, misma que en este gráfico se puede apreciar marcada con la circunferencia roja, puesto que estas zonas están en el centro poblacional y también son baratas.

Gráfico 1. Relación precio-distancia de la tierra.

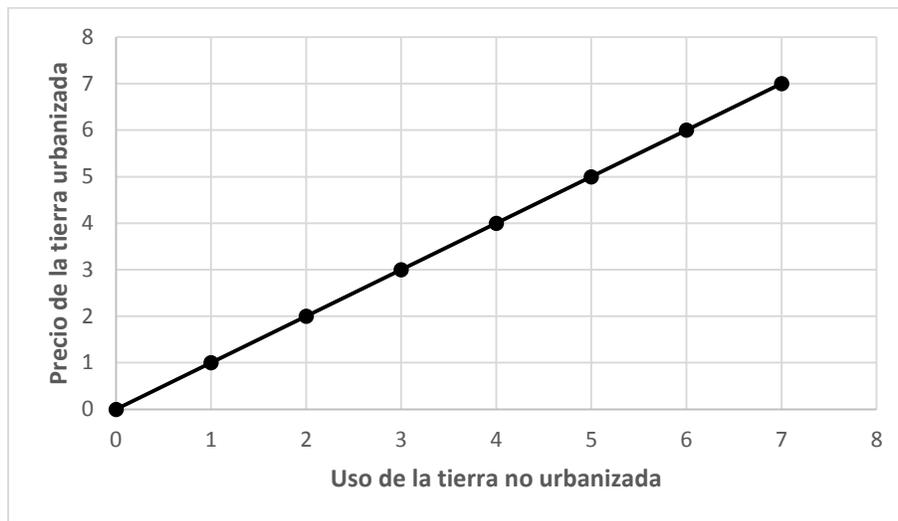


O visto de otra manera; el precio de la tierra que se usa primero variara conforme se vaya haciendo uso de las tierras de menor calidad (en lo que a servicios se refiere), relación que presentamos a través de la siguiente identidad:



$$\text{Precio tierra urbanizada} = \Delta \text{ Uso de tierra no urbanizada}$$

Gráfico 2. Relación precio tierra urbanizada – Uso de tierra no urbanizada.



Es importante aclarar que dentro del centro poblacional y su periferia existen otros pequeños “centros” que se comportan de la misma manera que el centro poblacional en su conjunto, pero debido a que no ejercen la misma fuerza en el precio de la tierra y que se encuentran en grandes cantidades, es que se hace uso del centro poblacional en su conjunto para efectos del presente texto, ejemplo de estos pequeños centros son:

- a) Centros Corporativos como Santa Fe, Interlomas y Reforma.
- b) Centros educativos como Ciudad Universitaria, las Facultades de Estudios Superiores o los planteles del Instituto Politécnico Nacional.
- c) Centros Delegacionales/ Municipales como plazas, Palacio Municipal, mercados, entre otros.

Es así que la hipótesis radica en que el precio de la tierra del centro poblacional aumenta conforme se usa la tierra situada en la periferia, esto debido a que la cantidad, calidad y continuidad de los servicios en las tierras de la periferia suelen ser inferiores que los del centro poblacional.

Exhibiendo así que la Política Nacional de Vivienda de los sexenios de los presidentes Felipe Calderón Hinojosa y Vicente Fox Quezada no fue la adecuada y necesaria para el bienestar social, ya que, la solución propuesta por estos gobiernos para atender este tema se basó en disminuir el déficit cuantitativo de vivienda y que consistió primordialmente en aumentar la colocación de créditos por parte del



INFONAVIT y del FOVISSSTE, denotando que para dichas administraciones casa es sinónimo de vivienda⁷.

Todo esto derivó en la proliferación desmesurada de **“macroconjuntos de microviviendas en la periferia”**⁸ relegando la importancia de la ubicación⁹ de la vivienda con respecto a la zona metropolitana, y sin que la vivienda cumpliera con la cantidad, calidad y continuidad de los servicios básicos y óptimos para brindar los incentivos necesarios para la permanencia de los habitantes.

Debido a que la política de vivienda soslayo esta información básica y crucial, **se originaron procesos de gentrificación, se contribuyó al empobrecimiento de la población que hizo uso del crédito, así como también agudizó la segregación social, y como consecuencia se incentivó la desintegración de familias, la creación de ciudades dormitorio y la movilidad laboral**¹⁰, además **se canalizaron grandes recursos**¹¹ **del Sistema Financiero Mexicano al sector de la vivienda, y no menos importante al no regular de manera estricta a los promotores y vendedores de vivienda (principalmente de interés social), se les permitió brindar información sesgada a la población mediante el uso de publicidad confusa.**

De todo esto se plantea que la principal consecuencia es que las personas prefieran vivir en condiciones precarias y de hacinamiento dentro o cerca del centro poblacional, demostrando un fracaso de la política de vivienda cuya definición en la Ley de vivienda es la siguiente:

“X. Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda

⁷⁷ Y es que “La vivienda es mucho más que un lugar donde vivir. Su naturaleza y su valor están determinados por los servicios que ofrece. Estos servicios que son muy diversos, incluyen, además del albergue propiamente dicho, servicios comunitarios, acceso a servicios de educación y salud, y seguridad. Su valor depende de consideraciones relacionadas con la calidad, como el diseño, la densidad, los materiales de construcción y la superficie cubierta, así como del acceso a los lugares del empleo y otras oportunidades de obtener ingresos, a los servicios públicos, a los servicios de la comunidad y a los mercados.”(Grimes;1978; p.41)

⁸ Término empleado por diversos especialistas en el Segundo Congreso Nacional de Vivienda, celebrado del 18 al 20 de mayo en la Facultad de Arquitectura, UNAM, la constancia de asistencia se puede ver en el ANEXO 1.

⁹ La ubicación de la vivienda es una ventaja comparativa, tomando en cuenta la definición del libro “Principios de Economía” la ventaja comparativa es la “habilidad para producir un bien (o servicio) con un costo de oportunidad más bajo que otro productor” (Mankiw;2011; pág. 54), por lo tanto, al ser el trabajo un servicio, aquellos productores (trabajadores) que viven más cerca del lugar donde se encuentran concentrados los demandantes de trabajo (empresas) tienen una ventaja comparativa puesto que emplean menos tiempo y dinero de traslado lo que a su vez deriva en que puedan dedicar más tiempo a otras actividades o inclusive a otro empleo, o capacitarse.

¹⁰ Dicha movilidad laboral tuvo como fin evitar el pago de los créditos hipotecarios, lo que desembocó en un aumento en la cartera morosa de INFONAVIT y FOVISSSTE,

¹¹ Recursos que pudieron ser empleados en otras soluciones habitacionales.

que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa;"(Ley de vivienda, (Última reforma publicada DOF 24-03-2014).

Una vez que se ha expuesto la hipótesis y con la finalidad de aplicar la teoría de la renta de David Ricardo al caso de México, se parte del supuesto que la tierra que se usó primero en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) es la que actualmente tiene un precio mayor con respecto a todas las tierras que conforman la ZMVM.

Para ello se toma como referencia que el lugar de la ZMVM que fue utilizado en primera instancia es la que actualmente se encuentra en el centro de la ciudad y que actualmente está determinado por el zócalo de la ciudad de México. Lo cual concuerda con el marco teórico planteado, ya que, de acuerdo a la Historia de México es a un costado de la Plaza de la constitución donde se encuentra el Templo Mayor del imperio Azteca y cuya cultura prehispánica fue colonizada por los españoles, por lo que donde anteriormente estaba ubicada Tenochtitlán es donde actualmente se encuentra el primer cuadro de la ciudad que corresponde a la colonia Centro Histórico de la Delegación Cuauhtémoc, además en esta zona es donde se encuentra el kilómetro cero de las carreteras de México:

Mapa 1. Centro Histórico de la ciudad de México.

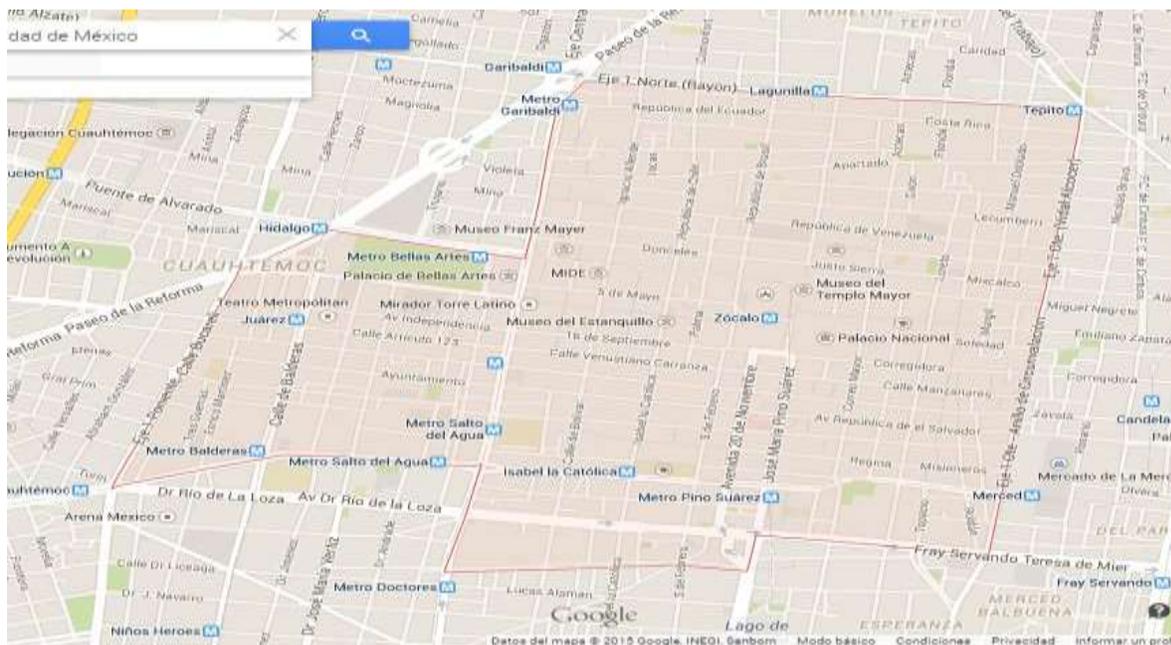


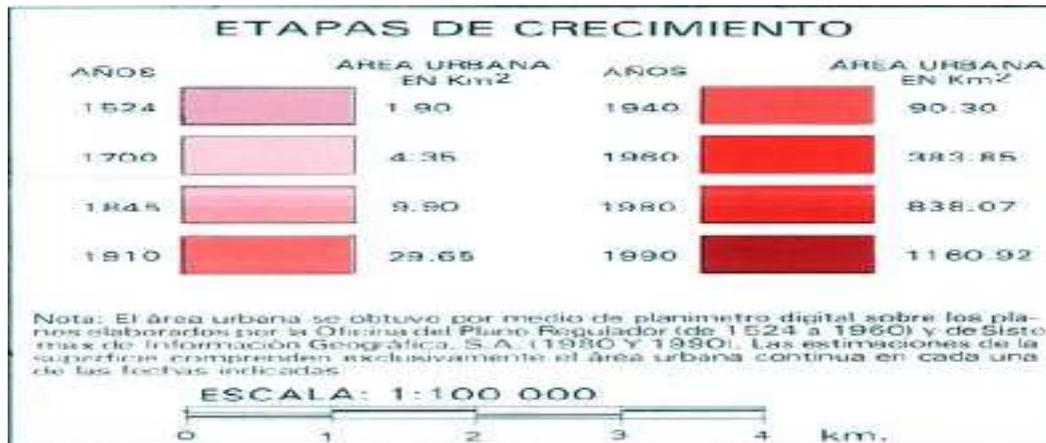
Imagen tomada de <https://www.google.com.mx/maps>



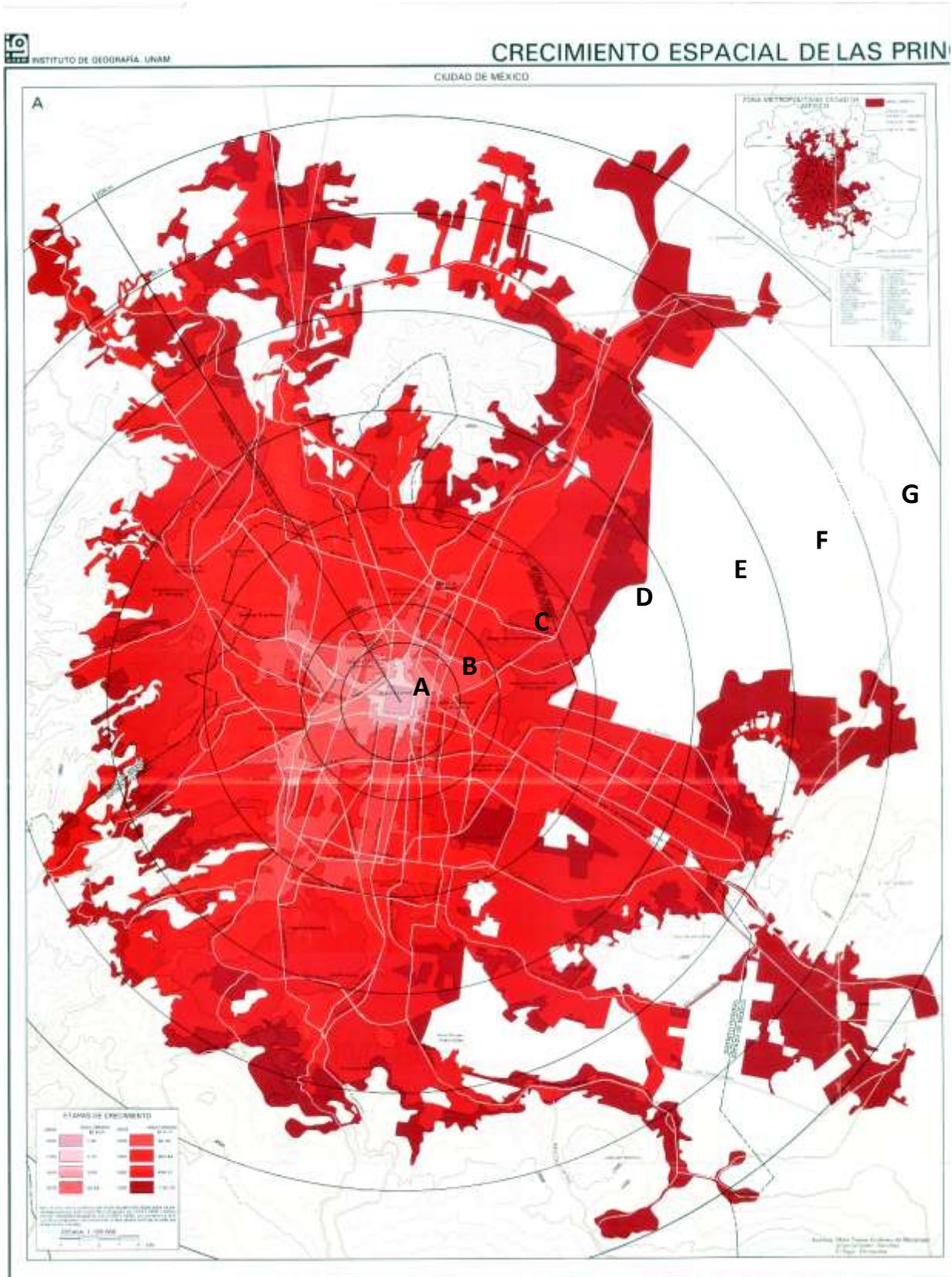
En consecuencia, se presenta el mapa que lleva por nombre “Crecimiento Espacial de las Principales Ciudades” y que se publicó en el Atlas nacional de México, México: UNAM, Instituto de Geografía, c1990, Volumen I.

En dicho mapa se pueden apreciar 8 etapas de crecimiento en kilómetros cuadrados del área urbana del Valle de México y se pueden distinguir con diferentes colores (Ver acotaciones del mapa), además se presentan circunferencias cuyo origen se encuentra en la alameda central y con radio de 3, 5, 10, 15, 20, 25 y 30 kilómetros, a estas circunferencias se les ha nombrado de la A a la G con el objeto de demostrar que el precio de las tierras que están ubicadas en A es mayor que las que están en G. Es así que cada vivienda que se encuentra ubicada cerca o dentro de A cuenta con una mejor calidad, cantidad y continuidad de servicios, lo que implica que el precio de la tierra de la vivienda es mayor independientemente del uso de suelo.

Acotaciones del mapa 1.



Mapa 2. Crecimiento de la ciudad de México.





Capítulo 1. Aspectos a considerar en el análisis de la vivienda.

1.1 Legislación y trascendencia de la vivienda.

La vivienda es una necesidad básica para todo ser humano, por ende el tener acceso a una vivienda es considerado como un derecho por la Organización de las Naciones Unidas, tal y como se encuentra estipulado en el inciso 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos:

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.¹

A su vez, de acuerdo al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del cual México forma parte, en su artículo 11 inciso 1, se especifica lo siguiente:

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.²

Mientras que en México el **acceso a vivienda** está considerado como un **derecho constitucional** de acuerdo con el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo del que se desprende la Ley de vivienda. Debido a que el acceso a vivienda está constituido como un derecho humano estipulado en las Leyes Internacionales y Nacionales, la dotación de vivienda se torna en un problema de gran trascendencia e importancia para cualquier país ya que “¿quién negaría que el de la vivienda es un problema social de primera importancia en un país, como el nuestro, en pleno desarrollo? No sólo por lo que significa en términos de bienestar e higiene, sino por sus numerosas implicaciones

¹ Declaración Universal de los Derechos Humanos; <http://www.un.org/es/documents/udhr/>

² Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos:
<http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>



–que afectan a la productividad en diferentes grados- y sus alcances en el proceso de mejoramiento de las condiciones de vida, una vivienda racionalmente planeada e instalada resulta, tarde o temprano, un factor decisivo para un eficaz progreso socio-económico”. (Trejo; 1974; pág. 7).

Además, “la población que cuenta con una vivienda empieza a generar hábitos nuevos en materia de ahorro, educación de los hijos, salud y en general, de niveles de vida, que permiten reducir los problemas de distribución del ingreso, al menos para las generaciones futuras”. (Casanueva; 1991; pág. 8)

En otras palabras; el acceso a una vivienda (sin importar si es propia o de alquiler) repercute de manera indiscutible y de forma directa en el bienestar de la población que tiene acceso a ella, y no solamente eso, sino que afecta a la economía en su conjunto dado el caso que, i) el ofertar vivienda requiere de la construcción de la misma en el caso de vivienda nueva y para el caso de autoconstrucción³ requiere compra paulatina de materiales, que necesariamente implica la participación de diversos sectores de la economía, siendo más intensivo la participación de sectores como la industria y la construcción en el caso de la oferta de vivienda nueva; ii) en segundo lugar la vivienda puede ser catalogada como “generadora de necesidades” dado el caso que el tener una vivienda propia crea necesidades⁴, lo que incentiva a las personas a consumir diversos bienes y servicios como lo puede ser: la compra de electrodomésticos, materiales para el mantenimiento, mejora y/o ampliación de la vivienda; y la contratación de servicios de trabajadores como plomeros, albañiles o pintores, solo por mencionar algunos ejemplos; y por último; iii) la población que tiene acceso a vivienda cuenta con una propensión mayor a mejorar su productividad.

De ahí que el acceso a vivienda se constituya como un indicador básico de bienestar económico y social puesto que refleja en cierta medida la distribución del ingreso para cualquier país; sin embargo es necesario definir la palabra vivienda puesto que hasta el momento solo se ha mencionado el acceso a vivienda, y de acuerdo a la definición de la Real Academia Española la vivienda es un **“lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”**⁵, la cual es una definición

³ Aunque también existe la vivienda en renta.

⁴ Esto aplica principalmente vivienda propia teniendo en cuenta que las personas que alquilan una vivienda tienen pocos incentivos para mantenerla, mejorarla o ampliarla, puesto que quizás no puedan aprovechar los cambios que en ella realicen y porque representa un gasto y no una inversión, mientras que por el lado del oferente de vivienda en renta, los incentivos también suelen ser pocos, dado el caso que el hacer los cambios mencionados en la vivienda implica una reducción en su ingreso; sin embargo corre el riesgo que debido a la situación de la vivienda disminuya las posibilidades de tener inquilinos o de incrementar el precio del alquiler.

⁵ Fuente: <http://lema.rae.es/drae/?val=vivienda>



muy genérica dado el caso que si solo se considera este concepto, cualquier lugar que sirva de refugio al ser humano podría ser tomado en cuenta como vivienda.

Por lo tanto la definición presentada por la Real Academia Española no alcanza a incorporar todos los elementos que se requieren para que la vivienda pueda ser considerada óptima para habitarse y por ende que contribuya al beneficio de sus habitantes como se menciona, esto se debe a que no define los criterios para determinar si la vivienda es digna o no, ya que no menciona los aspectos cualitativos que debe cumplir la vivienda para ser considerada de esa forma.

Lo mismo sucede con la definición presentada en la Ley de Vivienda, la cual hace mención de “vivienda digna” pero no profundiza en mencionar todos los aspectos cualitativos a considerarse y los que menciona, como los “servicios básicos” no abunda en definirlos, al igual que con un término tan complejo como lo es **habitabilidad** que se menciona pero tampoco se define:

“ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”⁶

En consecuencia, para estudiar el problema de vivienda en cualquier país se requiere de manera obligatoria formular un concepto integral de vivienda que contemple diversos aspectos que giren en torno a la dignidad de quienes lo habiten, y esto solo puede lograrse si se toman en cuenta aspectos cualitativos de la vivienda de acuerdo al contexto cultural, geográfico, ambiental y económico del país en cuestión.

Ejemplo de lo anterior es la definición de vivienda digna propuesta por la *Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados (COPLAMAR)*, que “en síntesis consta de seis requisitos que deben satisfacerse simultáneamente: a) que la vivienda este ocupada por una familia ; b) que no tenga más de dos ocupantes por cuarto habitable en el medio urbano y no más de 2.5 en el rural; c) que no esté deteriorada; d) que cuente con agua entubada dentro de su interior; y e) que cuente con energía eléctrica” (Casanueva et al; 1991; página 16), y a la que se le podría añadir h) que el tamaño de la vivienda concuerde con el número de personas que la habitaran, como ejemplo se muestra la siguiente tabla:

⁶ Fuente: Ley de Vivienda (Última reforma publicada DOF 24-03-2014).



Tabla 1. Tamaño de la vivienda según número de habitantes.

Viviendas concebidas para:	Superficie útil (metros cuadrados)	Metros cuadrados por persona
3 personas	60	20
4 personas	65-75	16-19
5 personas	75-85	15-17
6 personas	85-95	14-16
7 personas	95-105	13.5-15
8 personas	105-110	13-14

Fuente: Elaborado con datos presentados en el libro Análisis económico del problema de la vivienda.⁷

1.1.1 Referentes jurídicos de la vivienda.

El aspecto legal de la vivienda en México es de suma importancia; sin embargo, para simplificar y no ahondar demasiado en el carácter legal de la vivienda puesto que no es el fin de la presente investigación, es que se expone el siguiente diagrama donde se resumen los principales referentes jurídicos de la vivienda a nivel nacional e internacional.

Diagrama 1. Referentes jurídicos de la vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

⁷ Los datos presentados se obtuvieron de acuerdo a la cita de Antonio Santillana Del Barrio cuando menciona el principio de Karl R. Krantzer:

“en relación al *tamaño mínimo*, habrá de precisarse previamente el número de piezas (estancia, cocina, dormitorios) y la superficie de las subpiezas (vestíbulo y pasillos).

Considerando aisladamente cada pieza, éstas deben tener una superficie que según Krantzer, se atenga al principio del espacio funcional, (no más espacio del realmente necesario” (Santillana Del Barrio, Antonio, “Análisis económico del problema de la vivienda”, pág. 16)



Y a su vez se presentan algunas de las leyes secundarias a nivel nacional, y que también son los referentes de la política nacional de vivienda:

- ▶ Ley General de Asentamientos Humanos.
- ▶ Ley Federal sobre Metrología y Normalización.
- ▶ Ley de Información Estadística y Geografía.
- ▶ Ley General de Desarrollo Social.
- ▶ Ley Agraria.
- ▶ Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil.
- ▶ Ley General de Sociedades Cooperativas.
- ▶ Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

1.2 Marco teórico

Ahora se presenta el marco teórico con el que se trabajó la investigación, iniciando con mencionar que la tierra⁸ es el principal insumo que se requiere para llevar a cabo una construcción sin importar el fin de la construcción⁹: vivienda, parque, comercio, escuela, etc., por lo tanto adoptar o intentar formular una teoría que explique su precio ha sido, es y seguirá siendo fundamental para realizar un análisis completo de la vivienda.

Se hace énfasis en la importancia de una teoría que explique la formación del precio de la tierra dado el caso que tal y como cito David Ricardo a J.B. Say en su libro *Principios de Economía Política*:

“La tierra, como ya hemos visto, no es el único agente de la naturaleza que posee aptitudes productivas, pero es el único, o casi el único, de que un conjunto de hombres puede apropiarse para ellos, excluyendo a los demás, apropiándose, por tanto, los beneficios. Las aguas de los ríos, y del mar, por la aptitud, que tienen de dar movimiento a nuestras máquinas, de transportar nuestros botes, de dar sustento a nuestros peces, tienen también una energía productiva; el viento que impulsa nuestros molinos, y hasta el calor del sol, trabajan para nosotros; pero afortunadamente nadie ha podido decir, ‘el viento y el sol son míos, y el servicio que proporcionan debe pagarse’.” *Economie Politique*, por J.B. Say, vol. II, pág. 124.

⁸ Se menciona que es el principal insumo porque a pesar de contar con recursos monetarios, capital humano y tecnología, sino se tiene una porción de tierra es imposible realizar construcción alguna.

⁹ Tomando en cuenta que “el mercado de suelo (tierra) tiende a fragmentarse en submercados, por la multitud de usos, localizaciones y grupos sociales que atiende”. Iracheta Cenecorta, Alfonso. (2009), “Políticas públicas para gobernar las metrópolis mexicanas”, D.F., México: El Colegio Mexiquense Miguel Ángel Porrúa, Pág. 447.



Parafraseando lo que dice el economista Say se tiene que: la tierra tiene un precio porque a diferencia del agua, el calor del sol o del viento, las personas pueden apropiarse de ella y exigir un pago si otra persona desea hacer uso de ella, y a ese pago es el que Ricardo denomina renta:

“Cuando hable de renta de la tierra, deseo que se entienda que hablo de la compensación que se paga al propietario de la tierra por el uso de sus energías originarias e indestructibles.” (Ricardo, 1973, pág. 52)

Ahora bien, para determinar qué es lo que genera la variación en la renta de la tierra, David Ricardo sostiene que:

“Con el progreso de la sociedad, cuando se inicia el cultivo de la tierra de segundo grado de fertilidad, principia inmediatamente la renta en la tierra de la primera calidad, y la magnitud de dicha renta dependerá de la diferencia en la calidad de estas dos porciones de tierra...”

Es así que con cada nueva etapa en el progreso de la población, que obliga a un país a recurrir a tierras de peor calidad para permitirle abastecerla con alimentos, la renta aumentará en la totalidad de las tierras más fértiles.” (Ricardo, 1973, pág. 53)

Haciendo una analogía de lo mencionado por David Ricardo sostenemos que:

A medida que la población crece, se vuelve necesario usar la tierra de segundo grado de urbanización; es decir, se usa la tierra con menor cantidad, calidad y continuidad de servicios urbanos para abastecer a la población que demanda acceso a la vivienda (suelo), por ende la renta aumentará en las tierras más urbanizadas. *“Por tanto únicamente porque la tierra no es ilimitada en cantidad ni uniforme en calidad, y porque con el incremento de la población, la tierra de calidad inferior o menos ventajosamente situada tiene que ponerse en cultivo, se paga renta por su uso.”* (Ricardo, 1973, pág. 53)

Dicho de otra manera **“cada pedazo de suelo tiene su localización y características físicas únicas**: prácticamente no se puede reproducir y su valor proviene de las facilidades (servicios) y entorno (localización), lo que hace finito y en consecuencia escaso” (Iracheta; 2009; pág. 446) y debido a que la demanda es mucho mayor, es por ello que aumenta su precio aunque tal y como cita Rocío del Carmen González Ramírez a Friedrich Engels en su tesis de maestría “El acceso a una vivienda independiente para jóvenes de la zona metropolitana de la Ciudad de México” página 23:

“La extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial; a veces desmesuradamente



elevado”.

1.3 Factores que influyen en la demanda de vivienda.

Existen múltiples factores que inciden en la demanda de vivienda; sin embargo solo presentaremos dos de sus principales factores: demografía y la migración.

1.3.1 Demografía.

La población siempre ha sido, es y será un factor trascendente para la economía, dado el caso que en un principio es el oferente de uno de los factores de la producción (el trabajo) y por otra parte es la población quien demanda bienes y servicios, y para satisfacer su demanda requiere de un ingreso que se obtiene al ocupar un puesto de trabajo (tener empleo), por lo tanto al aumentar o disminuir la población¹⁰, la oferta de mano de obra y la demanda de bienes y servicios se modifica según sea el caso y con ello se modifica la producción del país o región en cuestión, no obstante la tendencia de la población es a crecer tal y como lo demuestran el gráfico tres, donde se puede apreciar el volumen y crecimiento de la población¹¹. (Ver Gráfico 3)

El crecimiento de la población se explica por múltiples factores dependiendo del contexto y de la época; sin embargo el principal factor de este incremento en la población durante el siglo XX se debió al avance tecnológico y con ello el progreso de la medicina que ha permitido aumentar la esperanza de vida¹² y disminuir la tasa de mortalidad por enfermedades que en otros siglos fueron epidemias y que causaron un número importante de fallecimientos, para confirmar lo anterior se presenta el gráfico número cuatro en donde se aprecia que la esperanza de vida en México registró un aumento en 20.06 años durante un periodo de 52 años, pasando así de una esperanza de vida en 1960 de 57.06 años a una esperanza de vida de 77.13 años para 2012. (Ver Gráfico 4)

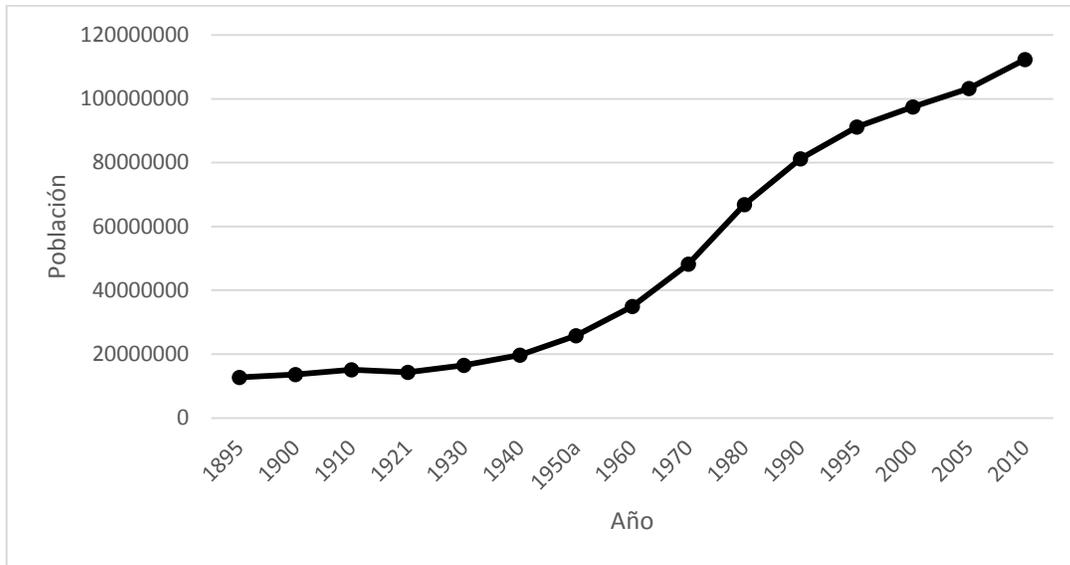
Gráfico 3. Población en México 1895-2010.

¹⁰ Aunque también es cierto que el tamaño de los grupos de edad dentro de la misma población inciden en la economía pero para fines de la presente investigación se aborda la población en su totalidad.

¹¹ En el caso del periodo de 1910-1921 la población disminuye de 15 160 369 a 14 334 780 debido al movimiento armado que se registró en México, lo que puede constatar que la guerra es una barrera al crecimiento de la población tal y como lo menciona Malthus.

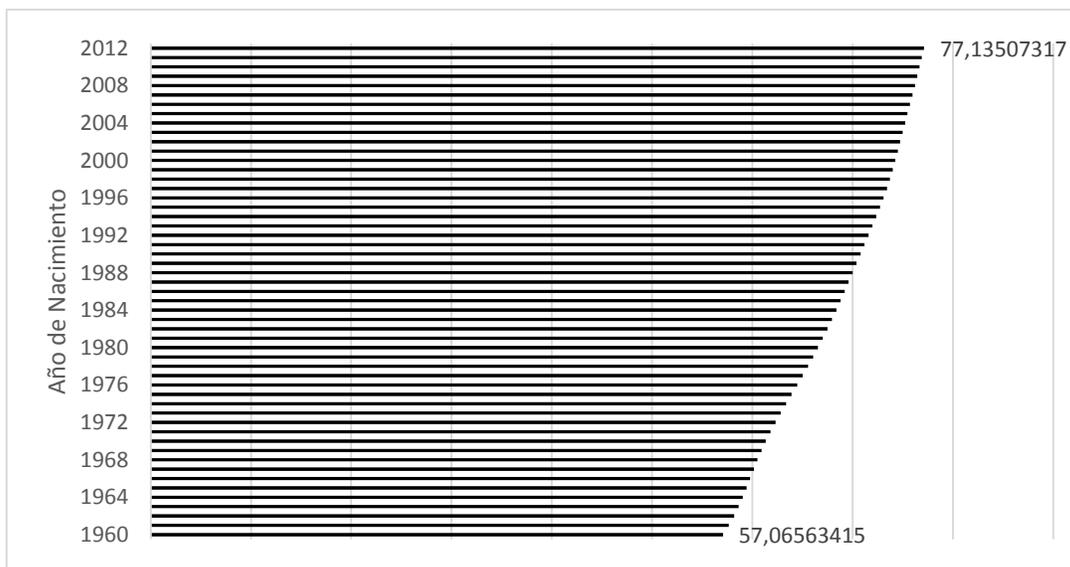
¹² De acuerdo al Banco Mundial:

“La esperanza de vida al nacer indica la cantidad de años que viviría un recién nacido si los patrones de mortalidad vigentes al momento de su nacimiento no cambian a lo largo de la vida del infante.”



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI (Población total por entidad federativa, 1895 a 2010).

Gráfico 4. Esperanza de vida al nacer de acuerdo al año de nacimiento.



Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Mundial.

Como se mencionó anteriormente, la modificación del tamaño de la población incide en la oferta y demanda de bienes y servicios, ya que mientras más crece la población más se agudizan los problemas relativos a la satisfacción de sus necesidades como la alimentación, el vestido y la vivienda, estos problemas ya habían sido vislumbrados por el economista y pionero en la demografía Thomas Robert Malthus quien en su libro “Ensayo sobre el principio de la población” publicado en 1798 concluye lo siguiente:



“Podemos llegar a la conclusión de que, teniendo en cuenta el estado actual de la tierra, los medios de subsistencia aún bajo las circunstancias más favorables a la actividad humana, no se podrían hacerse aumentar con mayor rapidez de la que supone una progresión aritmética.” (Malthus; 1798; página 12)

Parafraseando la conclusión de Malthus; se dice que **la población siempre crecerá a un ritmo mayor que la producción de cualquier bien o servicio**, aun cuando se implementen las tecnologías más avanzadas destinadas a ello, originando así un permanente déficit entre la oferta de medios de subsistencia y la demanda por parte de la población.

1.3.2 Migración.

Como resultado del desequilibrio entre la población y su demanda de bienes y servicios, en las últimas décadas se ha presentado un fenómeno en el que la migración del campo hacia la ciudad ha aumentado de manera significativa y sin control alguno¹³, y como es de suponerse dicha migración esta incentivada primordialmente por la necesidad del ser humano de obtener un ingreso que le permita satisfacer sus necesidades y en segundo lugar porque radicar en la ciudad de hoy implica asumir un papel preestablecido que se espera brinde mayores oportunidades económicas presentes y futuras, lo que implica el bienestar y la calidad de vida en la descendencia, por lo tanto, representa la expectativa de un porvenir producto de las ventajas en empleo, salud y educación que ofrece la aglomeración de la sociedad y sus capitales (Ballén; 2010; pág. 50).

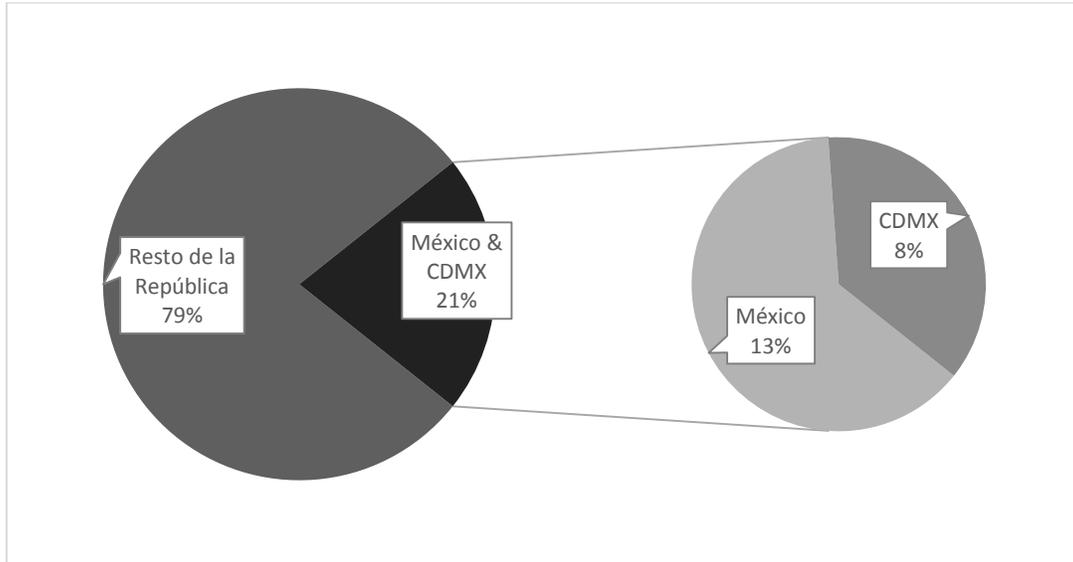
Esta expectativa de mejorar la condición de vida, origina una aglomeración de la población, que es entendida también como urbanización, y esta urbanización tal y como lo afirma Naciones Unidas en el libro “*Aspectos sociales de la vivienda y del desarrollo urbano*” página 6:

“Es la expresión más visible que se puede encontrar de la voluntad de las personas para progresar. Las razones que explican el movimiento pueden ser complejas, pero es, fundamentalmente, una expresión del impulso humano de obtener trabajo e ingresos. Como las migraciones de los lemmings, nada puede detenerlo: ni la escasez de buenos trabajos, ni la ausencia de habitaciones decorosas, ni condiciones de vida realmente penosas, ni el ambiente insalubre. Cuando el hombre tiene trabajo, cualquier clase de trabajo, o siquiera la esperanza o perspectiva de trabajar, por ilusorias que éstas sean, construirá una habitación (como lo demuestran los poblados de ocupantes sin título), o se dará por satisfecho con cualquier clase de habitación existente (como lo demuestran los barrios insalubres de Harlem o los bazares de Calcuta).”

¹³ En el curso “Desarrollo Urbano y Vivienda” impartido por el Banco Interamericano de Desarrollo, se mencionó que tan solo en América Latina y el Caribe por cada 100 personas, 80 de ellas vive en zonas urbanas, la constancia de haber tomado el curso se encuentra en el ANEXO 2.

Como consecuencia de esta migración -como ya se adelantó- se genera una aglomeración de personas en pequeños espacios geográficos tal y como lo demuestran los datos del INEGI para el año 2010, dado el caso que el 21.38% de la población del país se encontraba concentrada en dos estados: el estado y la Ciudad de México, para ilustrar mejor lo anterior se presenta el siguiente gráfico:

Gráfico 5. Estados con mayor población.



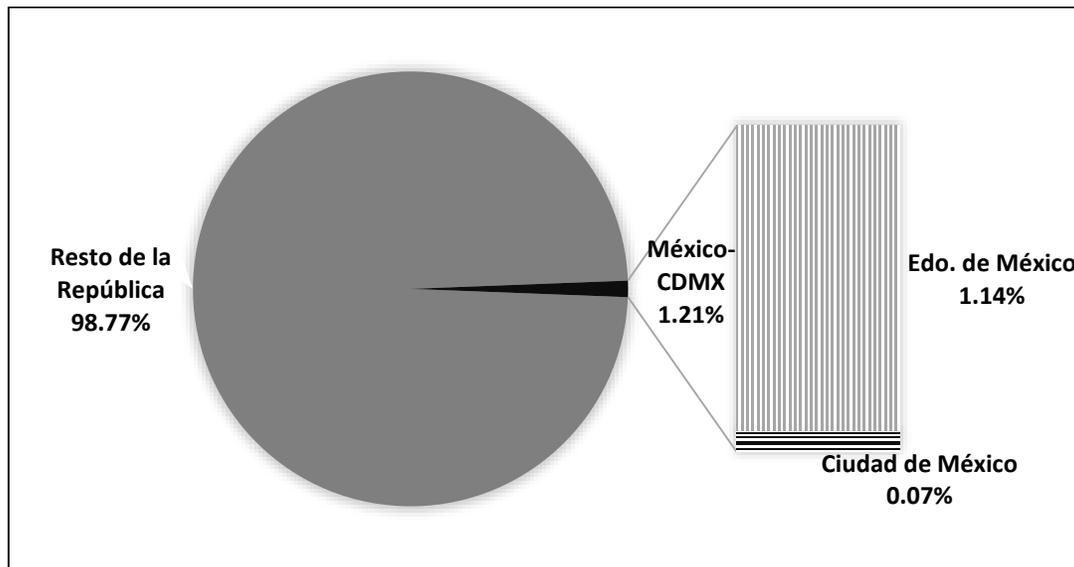
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI (Población total por entidad federativa, 1895 a 2010).

Y a su vez, la población de estos dos estados se encuentra concentrada en el 1.21% del territorio¹⁴ nacional lo que indica y confirma que existe una alta densidad de población en cada uno de esos estados ya que mientras el promedio nacional¹⁵ indica que por cada kilómetro cuadrado hay 57 habitantes, el dato para el estado de México es de 673 habitantes por persona y aún más impresionante es el caso de la Ciudad de México que indica que por cada kilómetro cuadrado hay 5mil 920 personas, con el fin de ejemplificar lo anterior se presenta el siguiente gráfico con el propósito de dimensionar lo antes expuesto:

¹⁴ Para obtener el dato presentado, solo se hizo uso de la superficie continental e insular del territorio de la república mexicana omitiendo la superficie marítima, de igual manera los datos utilizados del territorio mexicano, del estado de México y de la Ciudad de México se obtuvieron de la página <http://cuentame.inegi.org.mx/> misma que se presenta por sí el lector desea corroborar los datos o profundizar en ellos.

¹⁵ Para fines prácticos se redondearon los datos obtenidos bajo la siguiente regla: los datos cuyos decimales se <.5 se redondean al número entero inmediato inferior y para valores decimales >.6 se redondean al número entero inmediato superior.

Gráfico 6. Porcentaje territorial de los estados con mayor población.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.

Todo esto confirma lo que Grimes Ovalle escribió en 1978:

*“La perspectiva de obtener una vivienda mejor no parece ser una de las principales causas de la migración rural-urbana. La mayoría de los estudios conceptuales y empíricos parecen indicar que una explicación más satisfactoria de esa migración es la de que **las zonas urbanas ofrecen mayores oportunidades de obtener ingresos**. No obstante, la migración es en parte la causa de que cada vez sea mayor la escasez de viviendas.”* (Grimes; 1978; pág. 50)

1.3.3 Tipos de demanda de vivienda.

Dentro de la demanda de vivienda mencionamos tres tipos de demanda de vivienda, que se clasifican según el poder adquisitivo de las personas, a continuación presentamos los tipos de demanda de vivienda efectiva, insatisfecha y potencial:

1.3.3.1 Demanda efectiva.

Se refiere a la capacidad real que tiene un sector de la población para hacerse de una vivienda digna, y que depende de la riqueza con la que cuenta la unidad familiar y su capacidad para acceder a los mecanismos de financiamiento disponibles. (Casanueva et al; 1991; página 18).

1.3.3.2 Demanda Insatisfecha.

Se refiere a aquel sector de la población que no ha cubierto su necesidad de vivienda en forma satisfactoria y que por sus características es elegible o califica para que se le otorgue financiamiento (Casanueva et al; 1991; página 19).



1.3.3.3 Demanda Potencial.

Se refiere al sector de la población que no ha cubierto su necesidad en forma satisfactoria y que por sus características y ocupación no pueden acceder a los mecanismos de financiamiento que le permitirían en un momento dado demandar efectivamente una vivienda (Casanueva et al; 1991; página 19).

1.4 Factores que influyen en la oferta de vivienda.

Como principales factores que inciden en la oferta de vivienda se menciona que al igual que en cualquier otro sector de la economía, la oferta de cualquier bien está en función del precio y de los costos de producción, puesto que la diferencia entre el precio y los costos determinara si la finalidad de obtener una ganancia es viable o no, ya que *en una economía de mercado las inversiones se canalizan a los sectores de máxima rentabilidad. Los inversores, guiados por el espíritu de lucro, intentan maximizar los rendimientos esperados de la inversión* (Santillana del Barrio; 1972; página 41).

1.4.1 Tipos de oferta de vivienda.

En el mercado de vivienda se distinguen dos tipos de oferta, venta y alquiler, las cuales detallamos a continuación:

1.4.1.1 Oferta de venta.

Se refiere a la vivienda que está destinada exclusivamente a venderse sin tomar en cuenta si el oferente es un particular, promotor privado o estatal, no permite la opción de arrendamiento.

1.4.1.2 Oferta de alquiler.

Se refiere a la vivienda¹⁶ que tiene como finalidad alquilarse por determinados periodos de tiempo y cuya periodicidad del pago por el uso de la vivienda suele mensual, al contrario de la modalidad venta la vivienda de alquiler puede permitir la opción de venta.

1.5 Mercado de suelo en México.

El mercado de suelo en México –y en gran parte de América Latina- está claramente clasificado en dos categorías determinadas por la forma de apropiación del suelo; formal e informal, y cuyas características se presentan a continuación:

¹⁶ Cabe aclarar que al mencionar vivienda se hace referencia a la definición presentada por la Real Academia Española.



Tabla 2. Mercado de suelo en México y América Latina.

Formal	Informal
Incluye tanto los centros históricos de las ciudades y a los pueblos y colonias, tradicionales que se incorporan a las manchas urbanas, como a las urbanizaciones más modernas.	Se da en dos grandes vertientes: la venta ilegal en fraccionamientos clandestinos o las invasiones organizadas de terrenos.
Por lo general se desarrollan en fraccionamientos y desarrollos de distintas densidades que cumplen con la normatividad.	Principalmente se ubican en suelo de conservación, áreas naturales protegidas y zonas de riesgo.
Disponen de infraestructura y servicios.	Carece de infraestructura y servicios.

Fuente: Elaborado con información del libro de las páginas 27-29 del libro “México, Perfil del Sector de la Vivienda”.

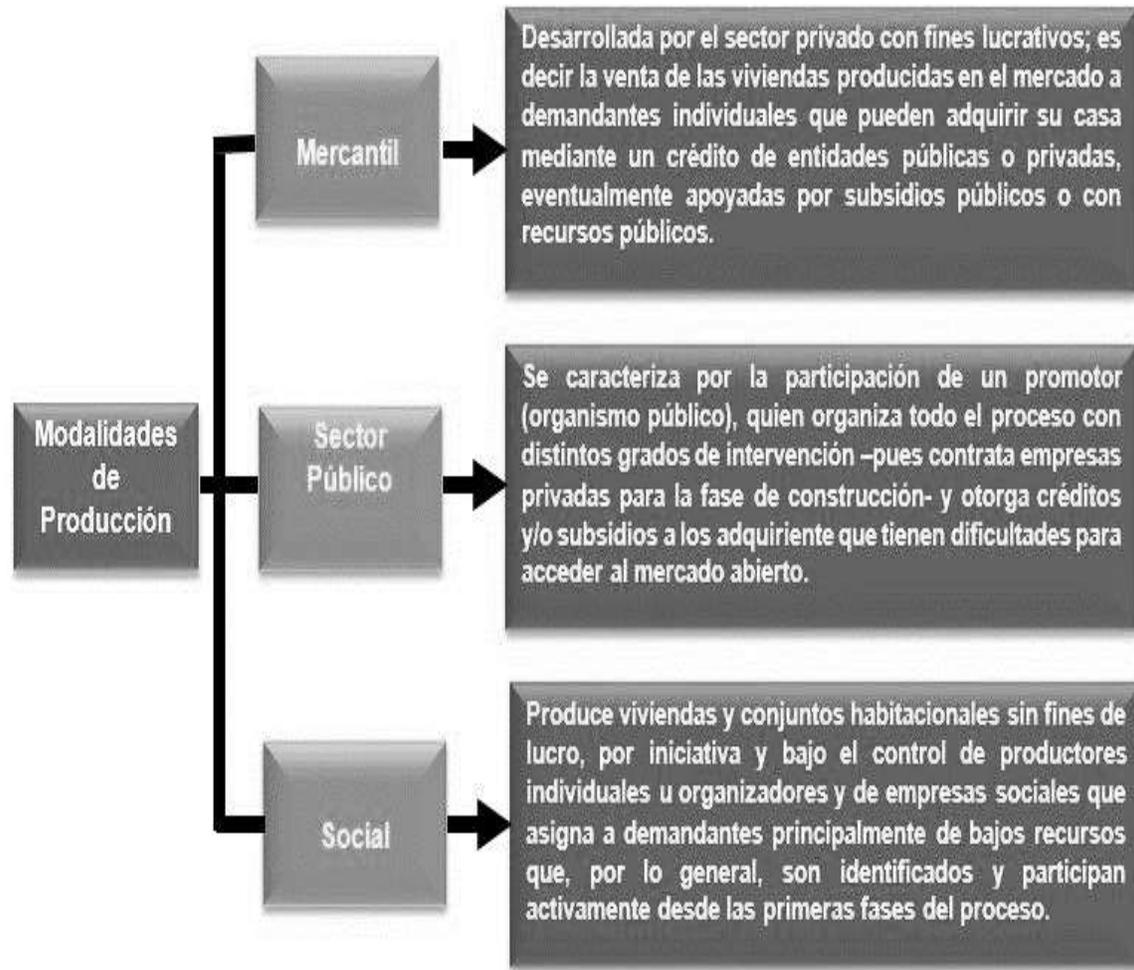
Es preciso mencionar que el acceso al suelo de manera informal (irregular o ilegal) para Alfonso Iracheta se ha convertido en una manera normal y esto obedece a dos razones:

- La primera es el bajo ingreso y capacidad de pago de muchas familias mexicanas que requieren de un lote habitacional para asentarse, y ante la falta de oferta desde el mercado llamado formal y del Estado tienen que acudir a cualquier solución a la mano, destacando la oferta de suelo ilegal y sin servicios, pero adecuado a sus condiciones de pago. (Iracheta; 2009; pág. 445)
- La segunda es la relajación del Estado de Derecho en México, enfáticamente en todo lo relativo al proceso de urbanización, en el que no sólo es el suelo y la vivienda, sino la conexión ilegal a redes (agua, electricidad, drenaje) y la creación de empleo informal, destacando la ocupación de espacios públicos para la venta callejera de todo tipo de productos, se han convertido en formas de resolver necesidades insatisfechas. Debe aclararse que si bien la masa de procesos informales de tierra en las ciudades corresponde a la población más pobre que busca una solución habitacional, ha crecido de manera importante la informalidad en la tenencia de la tierra por parte de la población no pobre y para usos no habitacionales, lo que muestra que, en efecto, el Estado de Derecho está en riesgo. (Iracheta; 2009; pág. 445)

1.6 Formas de producción de la vivienda.

Dentro de las formas de producir vivienda en México según cita el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) en la página 27 del libro *México, Perfil del Sector de la Vivienda* a Enrique Ortiz: “las grandes modalidades de producción habitacional se pueden desagregar en tres tipologías, las cuales se realizan bajo distintas lógicas y responden a fines diversos: 1) la producción mercantil, 2) la producción pública y 3) la producción social de vivienda” y cuya clasificación presentamos en el siguiente diagrama:

Diagrama 2. Modalidades de producción de vivienda.



Fuente: Elaboración propia con información de las páginas 28-29 del libro "México, Perfil del Sector de la Vivienda".

A su vez la producción social de vivienda se clasifica en las siguientes categorías:

1.6.1 Autoproducción individual.

Lo llevan a cabo las personas o familias para construir su casa. Se realiza mayormente sobre el suelo de origen irregular y, por ende, no accede a los sistemas de financiamientos formales. (UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; p. 29)

1.6.2 Autoproducción colectiva.

Lo desarrolla un grupo de pobladores organizados o una empresa social constituida como promotor habitacional. Se desarrolla en el mercado formal de tierras como una forma en que la población de escasos recursos, sumando esfuerzos, accede a



los beneficios de la urbanización regular (infraestructura y servicios), además de la posibilidad de acceder al sistema de créditos y subsidios de los organismos públicos. (UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; p. 29)

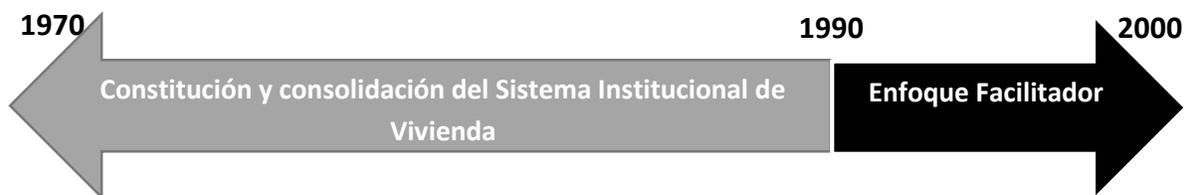
1.6.3 Autoproducción individual por encargo.

Justo al otro extremo del rango de ingresos de la población (sectores de mayores recursos y también las capas medias). Frecuentemente estos sectores contratan empresas o profesionales de la construcción, para la edificación de su casa. El actor que inicia el proceso adquiriendo el suelo no persigue fines lucrativos, participa en varias fases del proceso y la vivienda es apreciada como valor de uso. El financiamiento puede provenir de recursos propios de los hogares y/o del sistema de créditos hipotecarios (privados o incluso públicos). (UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; p. 29)

1.7 Antecedentes de los Organismos Nacionales de Vivienda.

En México el conjunto de organismos que rigen y/o llevan a cabo la política de vivienda han atravesado un proceso de ya varias décadas, y de acuerdo con el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) de la Universidad Nacional Autónoma de México, la política de vivienda se puede clasificar en tres grandes etapas de acuerdo con la finalidad y papel que desempeña el estado mexicano, y de las cuales se presentan a continuación las dos etapas anteriores al periodo de estudio:

Diagrama 3. Etapas precedentes de la política de vivienda.



Dentro de este periodo cabe destacar los siguientes años 1970, 1972, 1981 y 1997, puesto que fue cuando se crearon los principales y primeros organismos nacionales de vivienda, organismos que en su mayoría siguen vigentes y son un referente inmediato del tema de la vivienda en México:

- a) En **1970** se creó el Instituto Nacional para el Desarrollo Cooperativo, A.C. INDECO y en 1981 desapareció.



- b) En **1972** se crearon el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo Nacional de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI-ISSFAM).



- c) En **1981** se creó el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).



- d) En **1997** el FOVI incorporó el Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda (Prosavi). (UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; p. 36).

A pesar de que regularmente se marca el inicio de la política de vivienda en México a partir de la década de los años setenta, es preciso mencionar que las acciones en vivienda por parte del gobierno datan desde 1942-1948 cuando se decretó el control de rentas, en 1963 se creó el Programa Financiero de Vivienda que operó por medio del nuevo Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA). (UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; pág. 33)

Resumen.

El presente capítulo aborda los principales referentes jurídicos y legislativos de índole nacional e internacional que declaran el acceso a la vivienda como un derecho humano, denotándolo como un indicador de bienestar social, además se detallan los factores que influyen en su demanda (la demografía y migración) así como en su oferta (tasa de ganancia)

Por otra parte se distinguen tres tipos de demanda, siendo la insatisfecha y potencial las que deben convertirse en demanda efectiva, mientras que por el lado de la oferta se aprecia la oferta y renta. De igual forma, se expusieron las formas de producción de vivienda: mercantil, sector público y social. Por último se muestran los antecedentes de los actuales organismos nacionales de vivienda.



Capítulo 2. Análisis de las propuestas del sector vivienda en los sexenios de Vicente Fox, Felipe Calderón y Enrique Peña Nieto.

2.1 Sexenio de Vicente Fox Quezada (2000-2006)

El año 2000 marcó un hito en la historia de México por la derrota del Partido Revolucionario Institucional (PRI) que se mantuvo en el poder por más de siete décadas, por lo tanto, la llegada del Partido Acción Nacional (PAN) generó las suficientes expectativas como para pensar que realmente existiría un cambio significativo en el ámbito social, político y sobre todo económico que se traduciría en un beneficio para la población.

2.1.1 Descripción del sector vivienda.

En este tenor, en el sector vivienda se crearon expectativas positivas puesto que se iniciaron grandes acciones que quedaron plasmadas en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2001-2006 y en el Programa Sectorial de Vivienda (PSV) 2001-2006 mismas que se mencionan y tratan en este capítulo; sin embargo es preciso mencionar la descripción del sector que fue presentada en dichos documentos para así poder asimilar de manera más clara las líneas de acción propuestas por el gobierno panista.

Descripción del sector vivienda según el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006¹.

- En relación con la vivienda, la oferta de créditos no alcanza a cubrir la creciente demanda.
- Deficiencia jurídica con respecto a aquellos derechohabientes que ya poseen una vivienda pero carecen de patrimonio como fuente de ahorro e inversión.
- El arribo de generaciones todavía numerosas a la edad de contraer matrimonio y formar un hogar independiente demandará la construcción de alrededor de 23 millones de viviendas durante las siguientes tres décadas, equivalente al parque habitacional disponible actualmente.
- La industria de la construcción ocupa de manera directa a 2.2 millones de personas y transmite efectos multiplicadores sobre 21 ramas industriales que crean empleo adicional.

Mientras que el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006² destaca lo siguiente:

¹ Tomado del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 que se puede descargar en la página web:
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/compila/pnd.htm>

² Tomado del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 que se puede descargar en la página web:
<http://www.conavi.gob.mx/suelo/DecretoProgramaSectorialdeVivienda.pdf>



- En el 2000, se estima que 756 mil hogares en todo el país no tienen una casa independiente donde habitar, por lo que cada uno de esos hogares, actualmente hacinados, requiere de una vivienda nueva. Adicionalmente, 1 millón 55 mil casas existentes necesitan ser sustituidas, debido a que han llegado al término de su vida útil, y resulta más caro repararlas que edificar un número semejante de viviendas nuevas.
- La debilidad básica del rezago habitacional se encuentra en los 2 millones 42 mil viviendas que, en todo el país, requieren rehabilitación y/o ampliación, y en las 438 mil casas que deben repararse para evitar que su deterioro las convierta en habitación inadecuada. Para ampliar y reparar esas viviendas se requieren programas de mejoramiento habitacional que no implican edificar viviendas nuevas, sino solamente adecuarlas.
- En el marco de la demografía actual, de mantenerse las tendencias, se estima que para el año 2010 habrá en el país alrededor de 30 millones de hogares, lo que se reflejará en una demanda anual promedio de 731 mil 584 unidades nuevas para cubrir las necesidades de crecimiento.

Como se aprecia tanto el PND como el PSV describen un enorme déficit habitacional y la insuficiencia de créditos como el principal problema del sector, así como la posible intensificación del problema debido al crecimiento demográfico que ocasionará que la demanda de vivienda sea mucho mayor. Por otra parte aunque en menor medida hacen referencia a cuestiones trascendentes como el impacto del sector en la economía nacional, la falta de certeza jurídica y la necesidad de rehabilitar las viviendas que ya cumplieron su ciclo de vida útil, lamentablemente no abundan en describirlas.

2.1.2 Situación según los datos.

Debido a que no se expone de manera concreta la situación de la vivienda para el año 2000, es que a continuación se dedica un espacio para exponer la situación de la vivienda de acuerdo a los datos. En primer lugar se presenta la definición de la clasificación de viviendas con el fin de facilitar la comprensión de la tabla (Ver Tabla 3) y que de acuerdo con el INEGI existen dos grupos de vivienda: las viviendas particulares y las viviendas colectivas:

Vivienda particular: Clasificación de las viviendas particulares según el tipo de construcción, independencia o agrupamiento, propósito de la edificación o improvisación en su ocupación³.

³ Fuente: INEGI, Glosario, 2015.

<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/sisept/glosario/default.aspx?t=mviv27&e=00&i=>

Vivienda colectiva: Clasificación de las viviendas colectivas según su función principal y las características de la población a la que aloja, ya sea por motivos de salud, educación, disciplina, religión, trabajo y asistencia social, entre otros.⁴

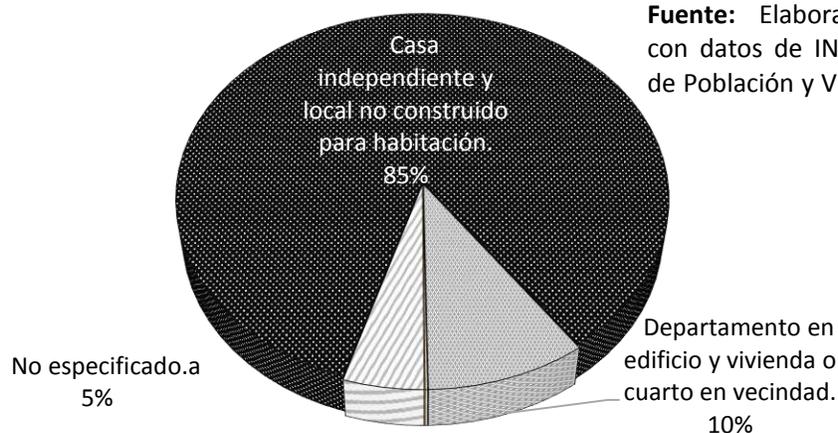
Tabla 3. Número de viviendas habitadas en México por clase en el año 2000.

Clase	Número
Vivienda particular	21,942,535
Casa independiente y local no construido para habitación	18,734,206
Departamento en edificio y vivienda o cuarto en vecindad	2,110,281
Cuarto en la azotea	29,495
Vivienda móvil	6,667
Refugio	3,576
No especificado ^a	1,058,310
Vivienda colectiva	12,198
Total (Vivienda particular + colectiva)	21,954,733

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1995 y 2005.

Tal y como lo demuestra la tabla anterior, el tipo de vivienda *colectiva* tiene muy poca presencia dado el caso que representó únicamente el 0.06% de todo el universo de viviendas en México, por otra parte el tipo de *vivienda particular* se concentra en dos clases: i) *casa independiente y local no construido para habitación*, y ii) en la clase *departamento en edificio y vivienda o cuarto en vecindad*. Con el fin de ejemplificar lo anterior, se presenta el gráfico 1. Porcentaje de vivienda particular, en donde se puede verificar lo mencionado en el párrafo anterior ya que tan solo la clase *casa independiente y local no construido para habitación* abarca el 85% del total de viviendas particulares.

Gráfico 7. Porcentaje de vivienda particular por clase.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1995

⁴ **Fuente:** INEGI, Glosario, 2015.

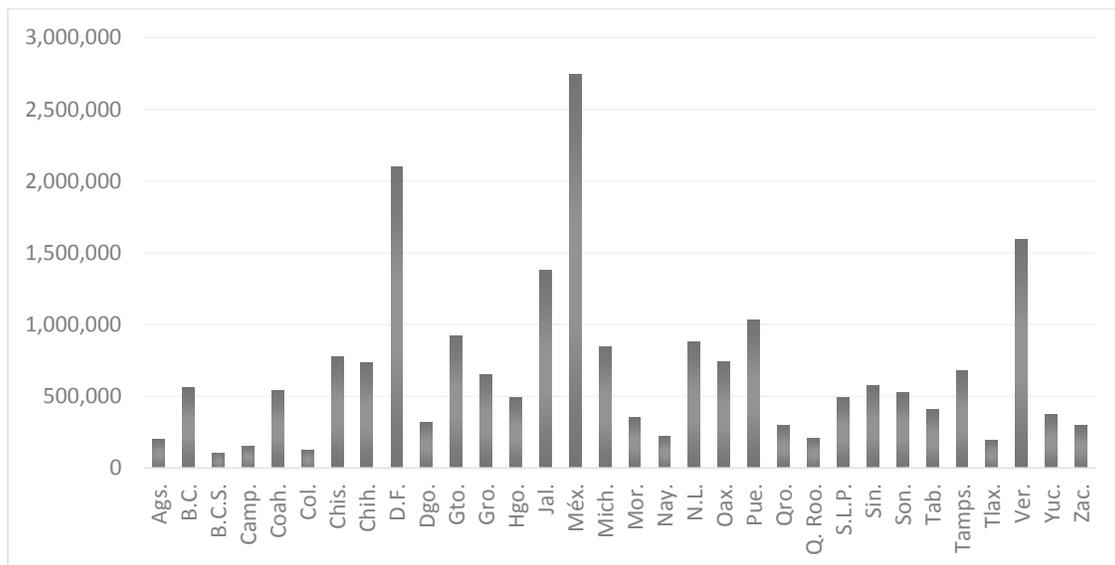
<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/sisept/glosario/default.aspx?t=mviv27&e=00&i=>

2.1.2.1 Distribución territorial de las viviendas.

En lo que se refiere a la distribución territorial de las viviendas particulares, se conformó de la siguiente manera: el primer lugar lo ocupó el Estado de México (2 743 144 viviendas), seguido de la Ciudad de México (2 103 752 viviendas), Veracruz (1 597 311), Jalisco (1 378 666) y Puebla (1 028 692 viviendas).

Mientras que en el polo opuesto se encontraban los estados de Aguascalientes con 199 398 viviendas, Tlaxcala con 193 288, Campeche con 156 125, Colima 124 714 y Baja California Sur con 104 341 viviendas. (Ver Gráfico 8)

Gráfico 8. Distribución territorial de viviendas particulares.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

2.1.2.2 Viviendas particulares con materiales durables.

Dentro de esta distribución territorial se presenta el siguiente gráfico (ver Gráfico 9) que contiene el porcentaje de viviendas particulares que contaba algún tipo de material durable en su construcción, cuya clasificación⁵ para el año 2000 es la siguiente:

Techo: Se consideran materiales durables en los techos: losa de concreto, tabique, ladrillo y terrado con vigería.

Pared: Se consideran materiales durables en los muros: tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, concreto o cemento. Se consideran materiales durables en los techos: losa de concreto, tabique, ladrillo y terrado con vigería.

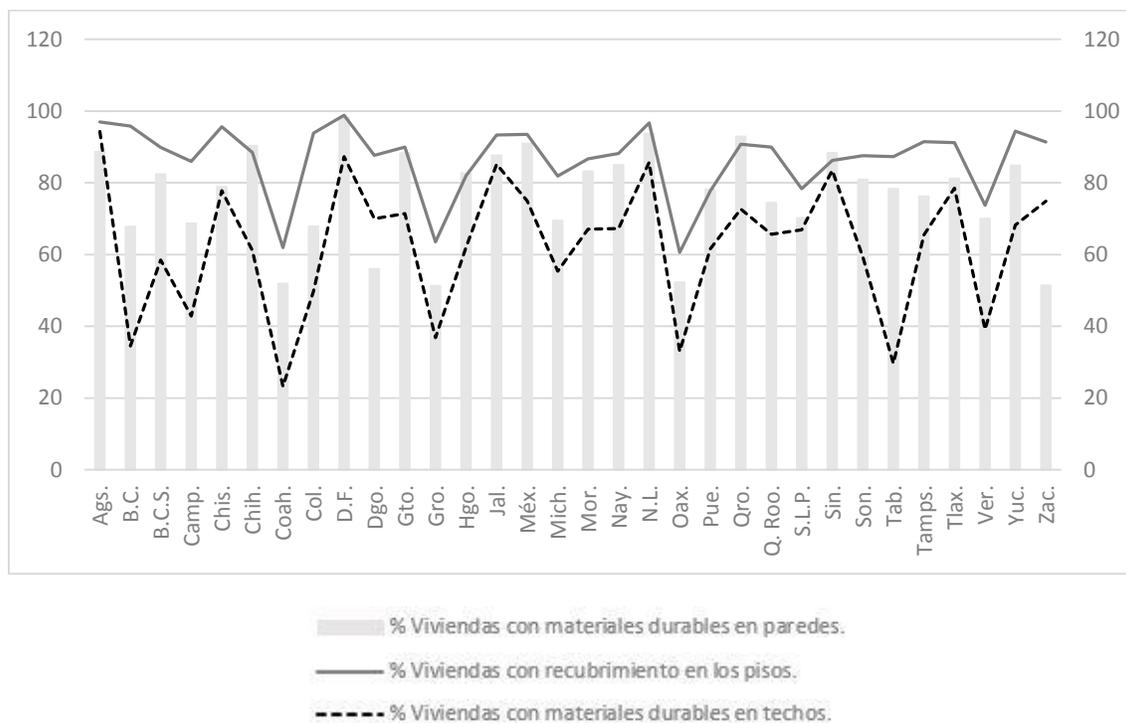
⁵ Fuente: Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

Piso: El recubrimiento en los pisos puede ser: firme o cemento, mosaico.

A su vez, se destaca que los estados del sur son los que presentan un porcentaje menor, y dichas entidades federativas son aquellas las que históricamente han estado al margen del desarrollo nacional y que se han caracterizado por presentar altos índices de pobreza.

Los estados a los que nos referimos son Guerrero, Oaxaca y Chiapas, así como el estado de Zacatecas que para el año 2000 se encontraban en el lugar vigésimo octavo, trigésimo primero, trigésimo segundo y trigésimo respectivamente en cuanto a PIB per cápita⁶ a precios corrientes⁷, mientras que en el otro extremo las entidades federativas que presentan un mejor porcentaje son aquellos que presentan un mejor producto interno bruto per cápita como lo son la capital del país (Ciudad de México) que ocupa el primer lugar, el estado de Nuevo León que ocupa el segundo lugar, Aguascalientes ocupa el octavo lugar y Querétaro que ocupó el décimo lugar. (Ver ANEXO 3)

Gráfico 9. Porcentaje de viviendas particulares con materiales durables.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

⁶ **Fuente:** Instituto Nacional para la Evaluación de la Educación (INEE), *Panorama educativo de México*, 2006. http://www.inee.edu.mx/bie/mapa_indica/2006/PanoramaEducativoDeMexico/CS/CS09/2006_CS09_.pdf

⁷ El PIB per cápita se encuentra expresado en valores básicos y en precios corrientes para facilitar el posterior análisis con años posteriores.

De acuerdo con el gráfico nueve es notorio que en su mayoría las viviendas cuentan con pisos de material firme; sin embargo es evidente que las viviendas presentan un problema en cuanto a tener un techo con materiales durables denotando una gran fragilidad de sus habitantes en caso de ocurrir fenómenos meteorológicos como los son huracanes, tormentas, entre otros.

2.1.2.3 Viviendas particulares con agua, electricidad y drenaje.

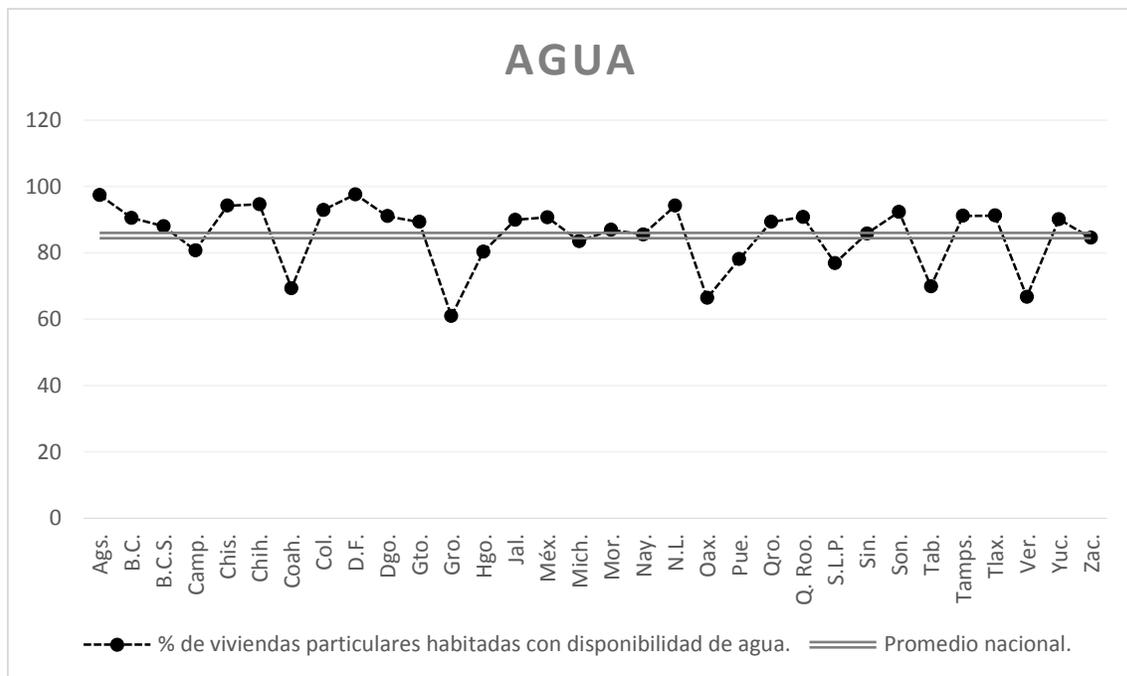
Dentro de este universo de viviendas particulares se presenta el porcentaje de viviendas (ver Gráfico 10) con disponibilidad de alguno de los siguientes servicios⁸:

Agua: Incluye las viviendas que cuentan con agua entubada dentro y fuera de la vivienda, pero dentro del terreno.

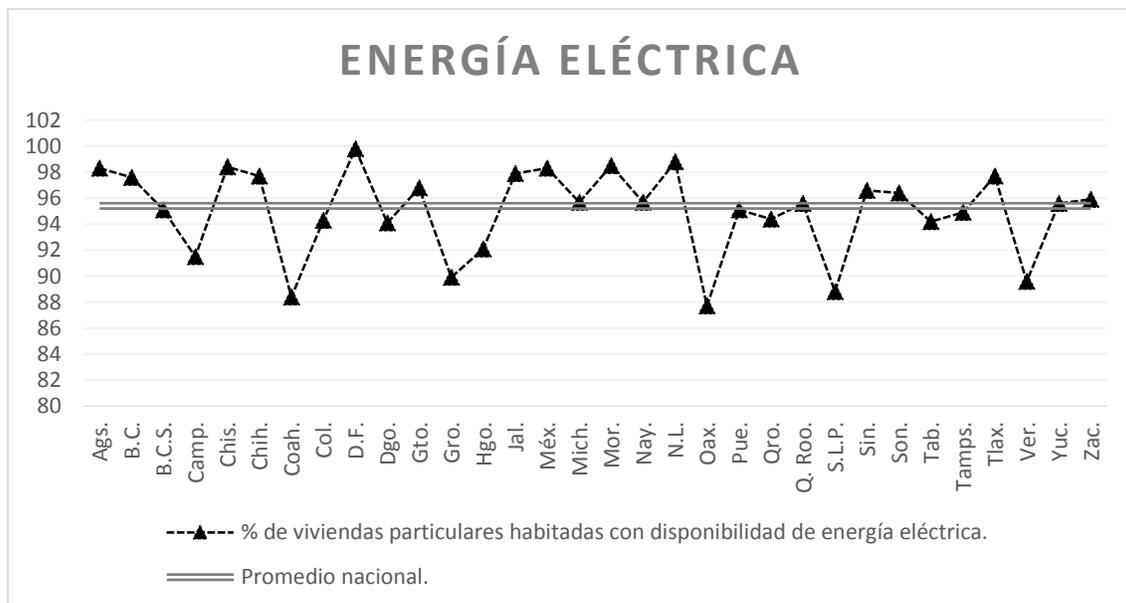
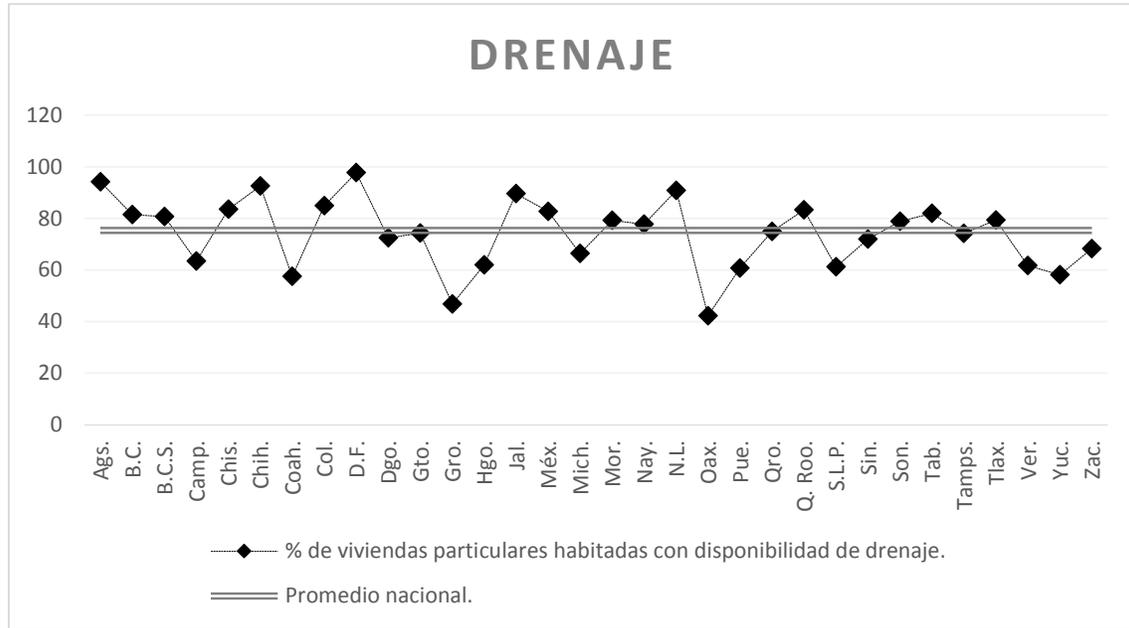
Drenaje: Incluye las viviendas con drenaje conectado a red o fosa séptica.

Energía eléctrica: Distinción de las viviendas particulares según la existencia de luz eléctrica, independientemente de la fuente de donde provenga.

Gráfico 10. Porcentaje de viviendas particulares con disponibilidad de a) agua, b) drenaje y c) energía eléctrica.



⁸ Fuente: Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

En cuanto a disponibilidad de agua, 21 estados se encontraban por encima del promedio nacional, mientras que Veracruz y Oaxaca presentaban los porcentajes más bajos con 66.7% y 66.4% respectivamente, en el caso de disponibilidad de drenaje sólo 17 estados rebasaban el promedio nacional destacando que Oaxaca con 42.3% y Guerrero con 46.8% presentaban los porcentajes más bajos, además de que su porcentaje de viviendas con disponibilidad de drenaje tampoco rebasaba el cincuenta por ciento.

Lo que refiere a disponibilidad de energía eléctrica 12 estados se encontraban por debajo del promedio nacional, en contraste con los servicios de agua y drenaje, el acceso a la electricidad es donde se pueden ver los porcentajes más altos siendo Oaxaca el estado con el porcentaje más bajo que fue de 87.7% lo que indica una gran cobertura a nivel nacional en este rubro.

2.1.2.4 Número de habitantes por vivienda, cuarto y dormitorio por entidad.

El número de ocupantes por vivienda comparte la misma importancia que los servicios y materiales de los que disponen las viviendas. Los datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía arrojan el promedio nacional de 4.4 personas por vivienda, destacando que el promedio más alto lo ocupó Guanajuato con 5 personas por vivienda, seguido por el estado de Tlaxcala con 4.9 habitantes y los estados de Chiapas y Puebla con un promedio de 4.8 cada uno, mientras que en el otro extremo se encontraban empatados con un promedio de 4 habitantes por vivienda los estados de Baja California Sur, Chihuahua, Ciudad de México y Tamaulipas, los datos mencionados se presentan en la tabla cuatro (ver Tabla 4) que además contiene el promedio de ocupantes por cuarto y dormitorio.

En el caso de ocupantes por cuarto el promedio es de 1.6 personas a nivel nacional, lo que por sí sólo da pauta para pensar que la situación de hacinamiento en México es baja; sin embargo los datos referentes al número de ocupantes por dormitorio arroja un promedio 2.2, resaltando nuevamente el hecho de que los estados de Guerrero, Oaxaca y Chiapas presentan los niveles más altos con 2.9, 2.8 y 2.6 habitantes por dormitorio respectivamente.

Tabla 4. Promedio de ocupantes por entidad federativa, 2000.

#	Estados	Promedio de ocupantes por:		
		Vivienda	Cuarto ⁹	Dormitorio
	<i>Promedio nacional</i>	4.4	1.6	2.2
1	Aguascalientes	4.7	1.4	2.0
2	Baja California	4.1	1.3	2.0
3	Baja California Sur	4.0	1.5	2.0
4	Campeche	4.4	1.9	2.6
5	Chiapas	4.8	1.3	2.0
6	Chihuahua	4.0	1.5	2.1
7	Coahuila	4.2	2.3	3.0

Continúa...

⁹ Espacio de la vivienda delimitado por paredes fijas y techo de cualquier material donde se realizan actividades cotidianas como descansar, dormir, comer y cocinar, entre otras. No se consideran como cuartos los baños ni los pasillos. (INEGI, 2015)



#	Estados	Promedio de ocupantes por:		
		Vivienda	Cuarto ⁹	Dormitorio
	<i>Promedio nacional</i>	4.4	1.6	2.2
1	Aguascalientes	4.7	1.4	2.0
2	Baja California	4.1	1.3	2.0
3	Baja California Sur	4.0	1.5	2.0
4	Campeche	4.4	1.9	2.6
5	Chiapas	4.8	1.3	2.0
6	Chihuahua	4.0	1.5	2.1
7	Coahuila	4.2	2.3	3.0
8	Colima	4.1	1.3	2.0
9	Ciudad de México	4.0	1.2	1.9
10	Durango	4.4	1.4	2.0
11	Guanajuato	5.0	1.7	2.3
12	Guerrero	4.7	2.3	2.9
13	Hidalgo	4.5	1.7	2.3
14	Jalisco	4.5	1.4	2.0
15	México	4.5	1.5	2.2
16	Michoacán	4.6	1.7	2.2
17	Morelos	4.2	1.5	2.2
18	Nayarit	4.1	1.5	2.1
19	Nuevo León	4.3	1.3	2.0
20	Oaxaca	4.6	2.2	2.8
21	Puebla	4.8	1.8	2.6
22	Querétaro	4.7	1.6	2.2
23	Quintana Roo	4.1	1.9	2.5
24	San Luis Potosí	4.7	1.6	2.2
25	Sinaloa	4.4	1.5	2.2
26	Sonora	4.1	1.4	2.1
27	Tabasco	4.6	1.8	2.5
28	Tamaulipas	4.0	1.5	2.1
29	Tlaxcala	4.9	1.7	2.5
30	Veracruz	4.3	1.7	2.4
31	Yucatán	4.4	1.7	2.5
32	Zacatecas	4.5	1.5	2.1

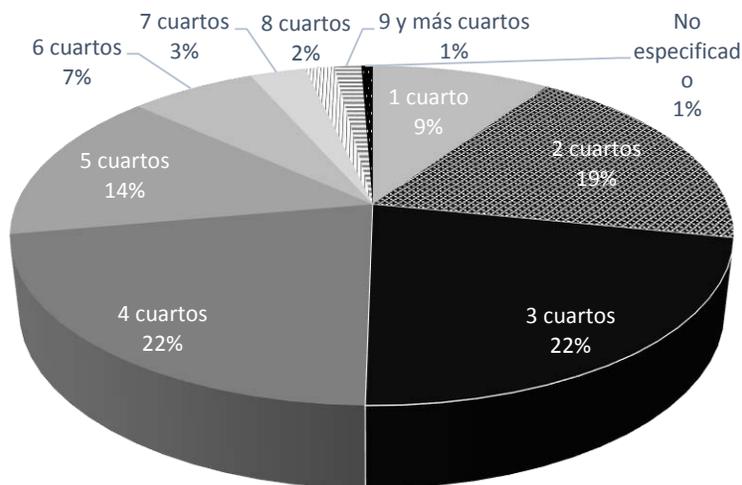
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

2.1.2.5 Distribución de la población según número de cuartos y dormitorios.

Con la intención de seguir mejorando la fotografía que se ha venido presentando, a continuación se presenta el porcentaje de la población que habita en viviendas particulares según el número de cuartos y dormitorios disponibles, para ello se toma en cuenta el promedio nacional 4.4 habitantes por vivienda particular que se multiplica por el total de viviendas según su clasificación, esto porque el INEGI solo muestra el total de viviendas y su clasificación por número de cuartos y dormitorios de manera nacional lo que obstaculiza conocer la situación estatal.

En los gráficos once y doce se puede observar que un 9% de la población habitaba viviendas que sólo disponían de un cuarto y por ende ese cuarto cuando menos desempeñaba tres funciones (dormitorio, cocina y comedor), lo que permite inferir que los habitantes vivían en hacinamiento, se podría argumentar que es un porcentaje bajo; sin embargo retomando el cálculo realizado y mencionado anteriormente, se obtiene el dato de que aproximadamente 9 017 734 personas habitaban en viviendas con un cuarto, esto sin añadir que dentro de este número se encuentran otros subconjuntos de personas como: niños, adultos y personas de la tercera edad, que a su vez tienen diversas necesidades que agravan la situación.

Gráfico 11. % de población según número de cuartos, 2000.



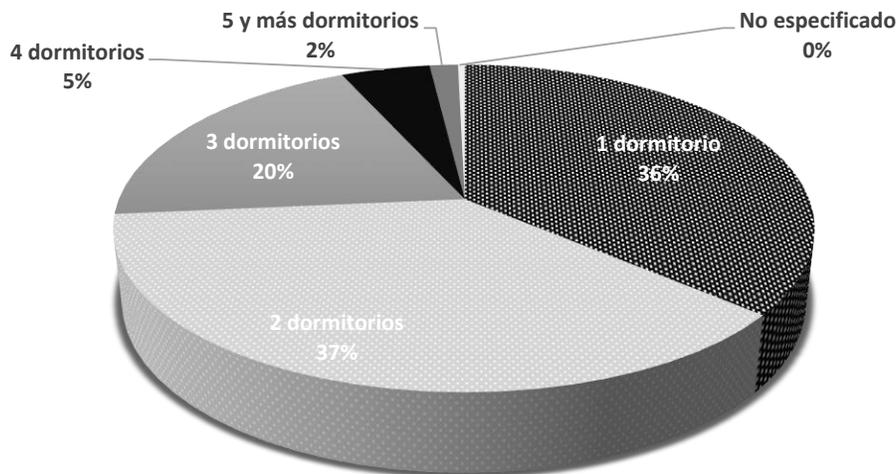
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

Es necesario mencionar que el cincuenta por ciento de la población habitaba viviendas de uno (9%), dos (19%) y tres cuartos (22%), lo que contrasta con el porcentaje de personas que habitaban las viviendas en función del número de dormitorios ya que podríamos extraer con mayor certeza el porcentaje de

personas que vivían en hacinamiento, esto en base con la discrepancia que existe entre el porcentaje del número de cuartos y dormitorios por vivienda, dado el caso que los cuartos pueden contarse dos veces y por ende no se puede conocer de manera exacta el uso que se les da.

En lo que se refiere al número de dormitorios, el Gráfico 12 arroja que un 36% de la población contaba con tan solo un dormitorio dentro de su vivienda, lo cual indica que independientemente del número de cuartos, 34 millones 259mil 315 personas vivían en aglomeración al momento de dormir, tomando en cuenta que a pesar de tener más cuartos, sólo uno era destinado para dicho fin y que el promedio nacional de habitantes por vivienda era de 4.4.

Gráfico 12. % de población según número de dormitorios, 2000.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

2.1.2.6 Viviendas particulares habitadas no propias por entidad federativa.

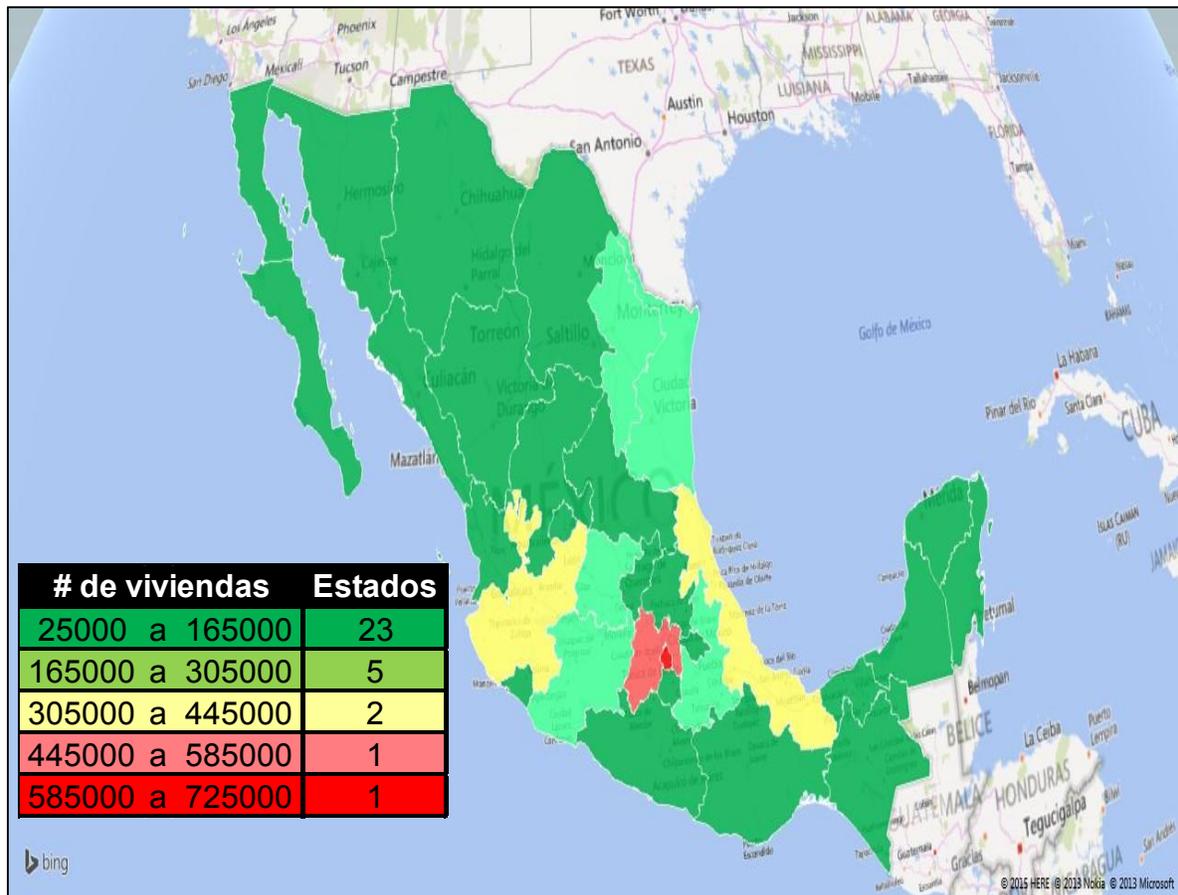
El siguiente dato de la vivienda podría ser tomado en cuenta como el deficit total de vivienda, aunque aceptarlo sería una postura demasiado parcial y errónea, dicho dato se construyó con datos del *porcentaje de viviendas particulares habitadas no propias por entidad federativa, 2000 y 2010* del INEGI, posteriormente se realizó un cálculo para conocer la cifra de viviendas particulares aproximadas que no eran habitadas por sus propietarios, y cuyo cálculo se realizó de la siguiente manera:

$$VPHNP^{10} = \frac{\% \text{ de } VPHNP}{100} (\text{Total de viviendas particulares por entidad})$$

¹⁰ VPHNP: Viviendas particulares habitadas no propias por entidad federativa.

Luego de haber expuesto la construcción del dato del número de viviendas que son habitadas por alguien diferente al propietario, se expone el siguiente mapa de la República Mexicana donde se puede verificar de acuerdo al color de los estados, el número de este tipo de viviendas.

Mapa 2. Viviendas particula



res habitadas no propias por entidad federativa.

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

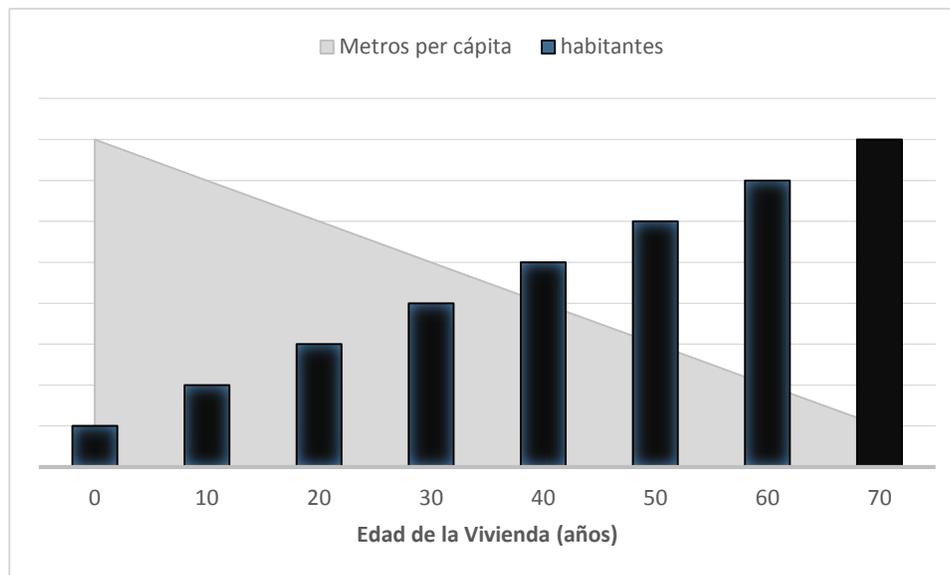
Es evidente que la Ciudad y el Estado de México son las entidades que encabezan la lista de viviendas que no son propiedad de sus habitantes, donde presentan un número de *607mil* y *576mil* viviendas respectivamente, muy por encima de la media nacional *143mil* viviendas. Siguen los estados de Jalisco y Veracruz con un rango de *305mil* a *445mil*, y Tamaulipas, Nuevo León, Puebla, Michoacán y Guanajuato con un rango de *165mil* a *305mil*, mientras que los 23 estados restantes se encuentran en un rango de 25mil a 165mil viviendas.

Como se mencionó antes, asumir que estos datos indiquen un déficit total de vivienda sería tener una visión sesgada de la situación, ya que solo se estaría

tomando la ausencia de propiedad de la vivienda como el déficit cuantitativo, además debido a que la vivienda es un bien inelástico permite inferir que el número de personas que no tiene una vivienda es reducido, por lo que el problema es más complejo y radica principalmente en los siguientes puntos:

1. Existe un nutrido número de personas que sus viviendas presentan alguna deficiencia con respecto al material con el que su vivienda está construida.
2. También existe un gran porcentaje de viviendas con ausencia de servicios públicos básicos como energía eléctrica, drenaje y agua potable.
3. A medida que envejece una vivienda también aumenta el número de ocupantes (densidad) y por ende disminuye el número de metros per cápita, un ejemplo de esta se muestra en la siguiente gráfica:

Gráfico 13. Densidad versus edad de la vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

Esto último se debe a que en América Latina en general, y en México en particular, la vivienda se ha utilizado como un espacio común que ha servido de albergue a los hijos que ya tienen su propia familia y que por distintas razones no han adquirido una vivienda propia (Sánchez; 2013; pág. 14), lo que desemboca en la necesidad de ampliación de la vivienda.

2.1.2.7 Población aproximada con algún tipo de carencia en su vivienda.

En resumen, se han presentado los datos de vivienda para el año 2000 con el fin de exponer la situación de este sector en su aspecto cuantitativo y cualitativo; sin embargo, regularmente todos los datos que presenta el INEGI son relativos (porcentajes) lo que de alguna manera impide concebir un escenario completo, es



así que mediante la regla de tres¹¹ convertimos esos porcentajes en valores numéricos para poder tener un dato (aproximado¹² claro está) de habitantes que padecían alguna carencia en su vivienda, enseguida se presentan los datos obtenidos. (Ver Tabla 5)

Tabla 5. Habitantes de viviendas particulares que carecen de los materiales durables o servicios en su vivienda 2000.

Carencia en:	Número de habitantes (Total nacional).
Materiales durables en paredes.	20,921,519
Materiales durables en techos.	35,500,139
Recubrimiento en los pisos.	13,777,029
Disponibilidad de agua.	15,225,237
Disponibilidad de drenaje.	24,686,858
Disponibilidad de energía eléctrica.	5,377,427

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

Como resultado general se aprecia que: aproximadamente *20 millones* de personas no contaban con materiales durables en paredes, *35 millones* de personas no tenían materiales durables en techos y *13 millones* personas no disponían de recubrimiento en los pisos, mientras que *15 millones* personas no tenían disponibilidad de agua, *24 millones* no disponían de drenaje y *5 millones* personas no tenían luz eléctrica.

Los datos construidos exhiben la enorme cantidad de personas que padecía un déficit cualitativo en su vivienda, lo que engloba un riesgo para la seguridad y salud de dichas personas.

2.1.3 Estrategias

El siguiente punto aborda las estrategias a seguir plasmadas en el Programa Sectorial de Vivienda (PSV), por lo que es conveniente iniciar con rescatar el artículo tercero del decreto con el que se aprobó el PSV:

“ARTÍCULO TERCERO.- La Secretaría de Desarrollo Social en ejercicio de sus atribuciones, será la encargada de promover, coordinar y concertar acciones con los sectores público, social y privado para el cumplimiento y ejecución del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, conforme a lo previsto en la Ley de Planeación y en la Ley de Vivienda.” (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006)

¹¹ Para obtener el número, primero dividimos el porcentaje entre 100 para después multiplicarlo por el número de total de viviendas particulares a nivel nacional (ver Tabla 3), en segundo lugar se multiplico el valor obtenido por el promedio de habitantes a nivel nacional, posteriormente se tomó la población total nacional del año 2000 (ver Gráfico 3) y se le resto el valor construido en el primer paso.

¹² Se menciona que es aproximado debido a que algunas cifras están redondeadas, además de que se toman únicamente datos del INEGI para el número de viviendas particulares y total de la población.



Destacando que en ese entonces la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) sería la que llevaría la batuta para cumplir y ejecutar el Programa Sectorial de Vivienda, mencionando de igual manera que en dicha Secretaría se atiende principalmente la política de desarrollo social y cuyo objetivo principal se puede sintetizar en la lucha contra la pobreza.

Luego de haber hecho este paréntesis, subrayamos que el diseño de una política de vivienda depende, entre otros factores, de estimaciones confiables de la magnitud de la discrepancia entre cantidad de viviendas existentes y la totalidad de la población de un país (déficit cuantitativo) y de la medida en que las viviendas existentes cumplen con ciertos estándares mínimos que permitan ofrecer una calidad de vida adecuada a sus habitantes (déficit cualitativo). (Szalachman; 2000; pág. 7)

Por lo que según los datos presentados en la sección anterior; en primer lugar no existen indicadores que permitan conocer o ayuden a realizar el cálculo para estimar el déficit cuantitativo de manera significativa, ya que retomando la definición tradicional de “déficit cuantitativo” de vivienda se basa en la comparación entre el número de hogares y el de viviendas permanentes. El monto en el cual la primera de estas cifras supera la segunda es lo que en la mayoría de los textos se designa como déficit cuantitativo (Szalachman; 2000; pág. 11).

Cabe destacar que la definición tradicional de déficit cuantitativo maneja de manera adecuada el término hogar para referirse al conjunto de personas demandantes de vivienda, así que esta definición evita entrar en conflicto con más definiciones ya que si se refiriera a familia en lugar de hogar, se tendría que hacer la definición de la misma. Sin embargo, a pesar de que esta definición no habla de familia, es pertinente señalar que para este escrito “abandonamos, por tanto, el concepto tradicional de familia derivado fundamentalmente de relaciones de consanguinidad, y adoptamos el significado específico de grupo de individuos que desean habitar bajo el mismo techo. De esta forma, los hijos que abandonan el hogar paterno se definen como unidades de consumo de vivienda mientras que, al concepto de familia tradicional, se agregan las personas que, por vínculos diferentes a las relaciones de parentesco, desean habitar conjuntamente una vivienda. La necesidad de habitación se caracteriza porque su satisfacción se lleva a cabo sirviéndose todos los componentes de la familia del mismo bien: la familia” (Santillana; 1972; pág. 12), y esto a su vez concuerda con la definición de INEGI que menciona lo siguiente:



“Hogar es el conjunto de personas que pueden ser o no familiares, que comparten la misma vivienda y se sostienen de un gasto común. Una persona que vive sola también constituye un hogar.”¹³

En consecuencia, al ser los hogares (familiares o no familiares) un conjunto muy dinámico en cuanto a su composición es difícil calcular su déficit de manera adecuada o cuando menos aproximada, no obstante tomando en cuenta la definición para el año 2000 en México existían 25 554 991 hogares¹⁴ y 21 954 733 viviendas lo que da una diferencia de 3 600 258 hogares que no contaban con una vivienda, lo que se traduce en el déficit cuantitativo de vivienda.

En segundo lugar, existe una mayor cantidad de datos referentes a las carencias cualitativas que presentan las viviendas debido a que los datos se extraen de las viviendas que en su mayoría son bienes inmobiliarios y por ende estáticas, es así que se puede obtener una mejor concepción de este déficit y por ende mejorar los instrumentos para enfrentar y mejorar el déficit.

Tal y como se puede constatar con los datos ya expuestos, el déficit cuantitativo es superado por mucho por el déficit cualitativo, ya que tan sólo el porcentaje de las personas que no tenían materiales durables en el techo de su vivienda ascendía al 35% de las viviendas, por lo que sería completamente lógico esperar que las principales acciones se enfocaran a disminuir el déficit cualitativo, por consiguiente se presenta la siguiente tabla que contiene las estrategias y líneas de acción plasmadas en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006:

Tabla 6. Estrategias y líneas de acción, Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.

ESTRATEGIAS	LÍNEAS DE ACCIÓN
Estrategia 1. Articulación Institucional y fortalecimiento del sector vivienda.	a) Coordinar la política nacional de vivienda con la participación de los organismos públicos de vivienda, así como con los sectores social y privado. b) Promover una mayor eficacia operativa de los organismos públicos de vivienda y homologar sus procedimientos y normas, así como consolidar su vocación financiera. c) Integrar un sistema nacional de información e indicadores de vivienda. d) Impulsar en el ámbito nacional tanto la construcción como el mejoramiento de la vivienda.
Estrategia 2. Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.	a) Desarrollar mecanismos que generen la movilidad habitacional con la rotación de la vivienda usada y el arrendamiento de vivienda. b) Impulsar el mercado primario y desarrollar el mercado secundario de hipotecas. c) Generar y promover esquemas de ahorro para enganche en la adquisición de vivienda. d) Fortalecer a los agentes financieros y desarrolladores de vivienda. e) Reducir la cartera vencida de los ONAVIS.

Continúa...

¹³ Fuente: <http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/hogares.aspx?tema=P>

¹⁴ Fuente: INEGI, Tabulados de la muestra censal del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, 2001. http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/censos/poblacion/2000/archivospdf/tabulado.pdf



ESTRATEGIAS	LÍNEAS DE ACCIÓN
Estrategia 3. Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio.	a) Diseñar la política de subsidios directos, transparentes y al frente para las familias de menores ingresos, así como sus mecanismos de distribución. b) Diseñar e implementar programas para el mejoramiento físico de la vivienda. c) Instrumentar un programa de mejoramiento jurídico para consolidar la tenencia de la propiedad de la vivienda. d) Vivienda rural.
Estrategia 4. Desgravación, desregulación habitacional y su marco normativo.	a) Reducir los costos indirectos asociados a la producción y titulación de vivienda. b) Simplificar trámites y procedimientos asociados a la producción y titulación de vivienda. c) Aspectos crediticios. d) Suelo.
Estrategia 5. Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para la vivienda.	a) Promover la oferta de suelo. b) Desarrollo de la infraestructura y servicios para uso habitacional. c) Redensificación. d) Marco regulatorio.
Estrategia 6. Desarrollo tecnológico, abasto competitivo de insumos, normalización y certificación habitacional para el crecimiento de la producción.	a) Actualizar y equiparar los reglamentos de construcción. b) Promover normas y procedimientos de certificación de la calidad habitacional. c) Incorporar tecnologías constructivas con criterios de sustentabilidad. d) Inducir el abasto competitivo de insumos y materiales de construcción.

Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.

La tabla parece indicar que el Programa Sectorial de Vivienda propone una serie de estrategias muy completas que tienen la meta de combatir todos los rezagos en materia de vivienda; sin embargo tal y como se advierte en el mismo documento del Programa se hace énfasis en dos aspectos únicamente:

- 1) Es prioritario atender la demanda de vivienda que incrementará con la formación de nuevos hogares:

“La presión por vivienda se origina principalmente en la formación de nuevos hogares asociados con el matrimonio y la unión consensual, así como en la división de los hogares que se deriva de la ruptura de las uniones.” (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006)

“Las tendencias enunciadas determinan que la presión generada por la demanda de nuevos hogares seguirá siendo elevada.” (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006)

- 2) Existe la necesidad impostergable de canalizar más recursos financieros a la población:

“La incorporación de más mexicanos al mercado laboral ampliará las posibilidades de fortalecer la demanda de vivienda e incrementará las necesidades de crédito hipotecario, razón por la cual los organismos públicos de vivienda y las instituciones financieras tendrán el reto de



ampliar paralelamente su cobertura de atención, al ritmo de la incorporación de la población al mercado de trabajo.” (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006)

*“En este contexto, el sector habitacional juega un papel importante, para lo que debe lograr un mayor flujo de recursos financieros para apoyar a la adquisición de vivienda en dos vertientes: **la crediticia**, donde se ofrezcan oportunidades para que las familias con capacidad de crédito puedan acceder a recursos hipotecarios más amplios y competitivos para el financiamiento de la vivienda; y la de **apoyo gubernamental** a los sectores de la población de menores ingresos, quienes no son sujetos de créditos. Así el sector requiere de recursos presupuestales gubernamentales que, en un esquema federalista de corresponsabilidad apoye a las familias más vulnerables.” (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006)*

En consecuencia, es posible inferir que a pesar la precisión con la que fueron delineadas las estrategias para el sector vivienda, la principal acción a seguir sería la de ampliar la oferta crediticia y el apoyo gubernamental a los sectores de la población con bajos ingresos para enfrentar la demanda cuantitativa de vivienda (principalmente) y de esta forma mantener cuándo menos el déficit controlado cuando se incorporasen nuevos hogares al mercado, esto bajo el argumento de que **“la finalidad del Estado es contar con la capacidad de respuesta para atender la demanda habitacional, que proviene de una población que seguirá creciendo en número, que continuará con la tendencia a urbanizarse, que demandará un patrimonio propio y que buscará un espacio habitacional más digno, tanto urbano como rural.”** (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006)

2.2 Sexenio de Felipe de Jesús Calderón Hinojosa (2006-2012)

Este apartado contiene la descripción del sector vivienda así como las propuestas que se realizaron por parte de la administración del Mtro. Felipe Calderón, y cuyo sexenio es uno de los más polémicos en el sentido político y por la ofensiva emprendida contra el narcotráfico.

2.2.1 Descripción del sector vivienda.

A continuación se presentan los aspectos más importantes de la descripción que se hizo en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 sobre la vivienda:



Descripción del sector vivienda según el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012¹⁵

- Son sectores -construcción y vivienda- altamente generadores de empleos y que tienen el potencial de constituirse en motores del crecimiento de la demanda interna, reduciendo la sensibilidad ante fluctuaciones en la economía internacional.
- La vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social.
- Una vivienda de calidad, con certidumbre jurídica sobre su propiedad, permite a las familias generar mayor riqueza, tanto para las generaciones actuales, como para las futuras.
- La demanda habitacional tiene su origen en el comportamiento demográfico de la población.
- Las tendencias demográficas en un horizonte de 25 años (2005-2030) apuntan a que se integrará un promedio de *650mil* hogares nuevos por año.
- Se agregan deficiencias e insuficiencias en la identificación del suelo apropiado para desarrollo económico y desarrollo habitacional por su disponibilidad de servicios e infraestructura, así como la necesidad de realizar mejoras o ampliaciones a más de un millón de viviendas que lo requieren, y de hacer frente al fenómeno de habitaciones que se extendieron sin disponer de servicios como agua potable, drenaje o luz eléctrica.

Por su parte el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012¹⁶ menciona lo siguiente:

- ▶ Hoy, sus tres mil empresas registradas aportan 2.4 % al Producto Interno Bruto total y 61.3 al de la construcción. Diez años atrás, la participación del sector vivienda apenas alcanzaba 0.6 y 16.2 de estos indicadores, respectivamente.
- ▶ De la inversión de 2003 a 2006 (668 mil millones de pesos de 2006), 4.4% provino de 31 bursatilizaciones.
- ▶ El mercado de vivienda usada o seminueva, por su parte, también constituye un nicho de atención a la demanda muy poco desarrollado en la oferta de menor costo.
- ▶ Existen 55 zonas metropolitanas que concentran al 53 % de la población y el 70 % de la generación del PIB de todo el país. La mitad de ellas está

¹⁵ Tomado del Programa Nacional de Desarrollo 2001-2012 que se puede descargar en la página web: http://www.sagarpa.gob.mx/ganaderia/Publicaciones/Lists/Otros/Attachments/1/PND_0712.pdf

¹⁶ Tomado del Programa Nacional de Vivienda 2007-2012 que se puede descargar en la página web: http://www.itc.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/doc.index/PNV_2007-2012.pdf



cerca de vivir escenarios críticos por su baja o muy baja disponibilidad de recurso hídrico.

- ▶ En las metrópolis residen siete de cada diez habitantes asentados en barrios y colonias de alta y muy alta marginación, que carecen de los servicios básicos.
- ▶ Hoy en día, la vivienda de menor precio en el mercado urbano cuesta 170 mil pesos, y la capacidad de compra a crédito de las familias de ingresos más bajos apenas alcanza para cubrir cerca de la mitad de ese monto. Un problema adicional es que la oferta en esos rangos de precio es sumamente escasa, fundamentalmente debido al impacto de los costos de la tierra en las ciudades.

A diferencia de la administración del Presidente Fox, la administración del Mtro. Calderón, al menos en los documentos revisados (PND y PNV) se puede distinguir un análisis más completo, desde el momento en que se recalca la importancia de la vivienda no sólo por su importancia en la macroeconomía sino por el impacto que tiene en el desarrollo (en todos sus ámbitos) para las familias que la habitan, y cuyo impacto está delimitado por la calidad de la vivienda.

De igual manera se hace hincapié en el déficit cualitativo que enfrenta un porcentaje de viviendas, así como el **nulo desarrollo del mercado de renta**, se menciona el porcentaje de la inversión gracias a la bursatilización; sin embargo continúa presente la alarma por parte del estado de atender la demanda proyectada que según los datos indican que año con año se incorporarán *650mil* hogares nuevos que demandarán vivienda, por lo tanto a pesar de subrayar el déficit cualitativo de las viviendas en México y aunque en menor medida comparado con el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, se permite argüir que la política de vivienda seguiría teniendo como principal fin combatir el déficit cuantitativo a pesar del alto porcentaje de viviendas con algún déficit cualitativo.

2.2.2 Situación según los datos.

Ahora se analizan los datos disponibles para confirmar o refutar la descripción que se presentó en el apartado anterior, no sin antes mencionar que para facilitar el análisis se utilizaron los datos expuestos al año 2005 que es cuando se realizó el Censo económico y bajo el supuesto de que durante 2006 y 2007 (años en que fueron elaborados tanto el PND como el PNV) los datos no debieron variar sustancialmente.

Hecha esta aclaración, se presenta en la Tabla 7 el número de viviendas particulares y su clasificación para el año 2005:

Tabla 7. Número de viviendas habitadas en México por clase en el año 2005.

Clase	Número
Vivienda particular	24,706,956
Casa independiente y local no construido para habitación	20,800,870
Departamento en edificio y vivienda o cuarto en vecindad	2,919,004
Cuarto en la azotea	26,648
Vivienda móvil	7,575
Refugio	2,419
No especificado ^a	950,440
Vivienda colectiva	12,073
Total (Vivienda particular + colectiva)	24,719,029

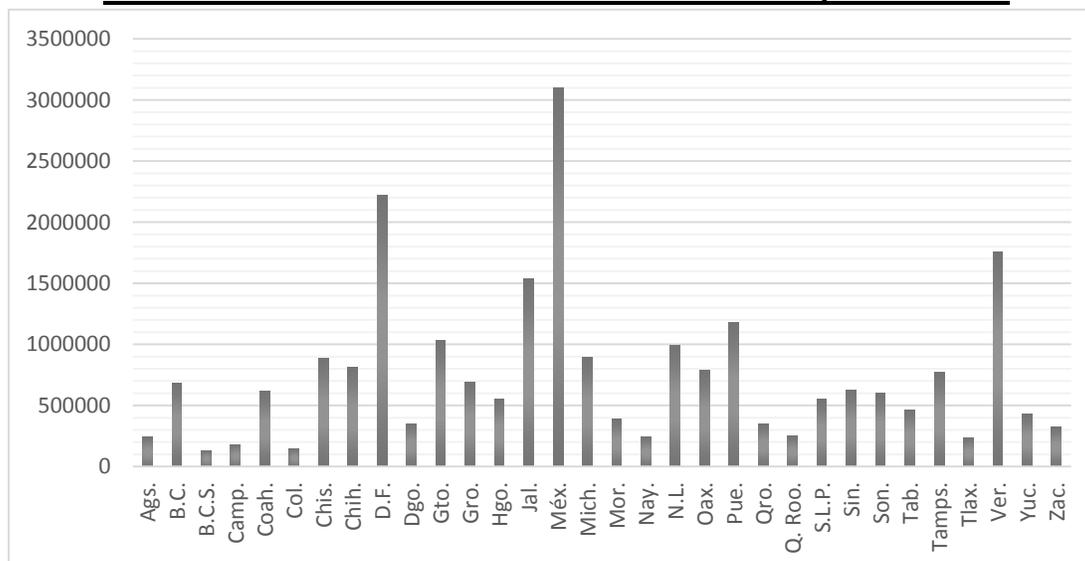
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1995 y 2005.

En la tabla anterior se puede apreciar que el número de viviendas se incrementó en 12.6% con respecto al año 2000, y en su clasificación de la vivienda particular se registró una disminución de *cuartos en la azotea* (2 847), *refugios* (1 157) y *vivienda colectiva* (125), lo que en primer momento parece ser un indicador de progreso aunque es muy prematuro formar conclusión alguna. Al igual que en el año 2000, un gran porcentaje de las viviendas particulares corresponde a casa independiente y local no construido para habitación, representado en el año 2005 un 84.2% del total de viviendas.

2.2.2.1 Distribución territorial de las viviendas.

Con respecto a la distribución territorial se muestra el siguiente gráfico:

Gráfico 14. Distribución territorial de viviendas particulares.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

Resulta evidente que todos los estados aumentaron su número de viviendas en la misma proporción, ya que tanto los estados con mayor y menor número de viviendas son prácticamente los mismos que en el año 2000.

Las tres entidades con mayor número de viviendas son: el Estado de México, la Ciudad de México y Veracruz, y los tres estados con menor número de viviendas son: Campeche, Colima y Baja California Sur.

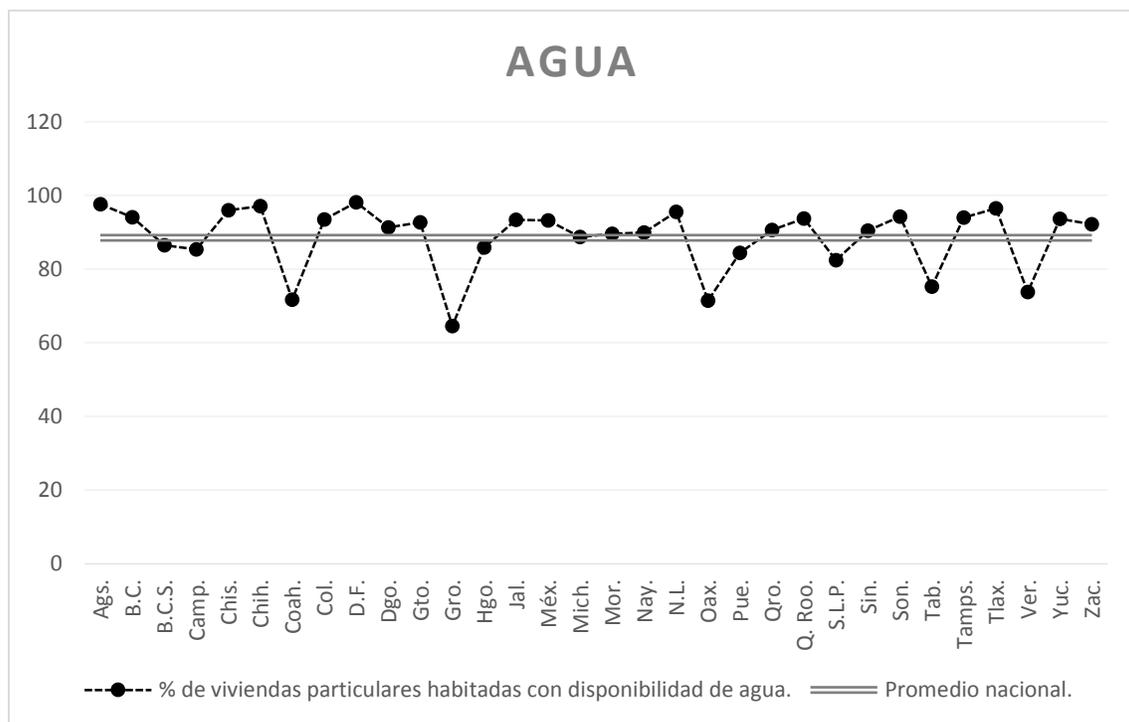
Para el año 2005 no existen datos del porcentaje de viviendas particulares con materiales durables por lo que se omitió este apartado.

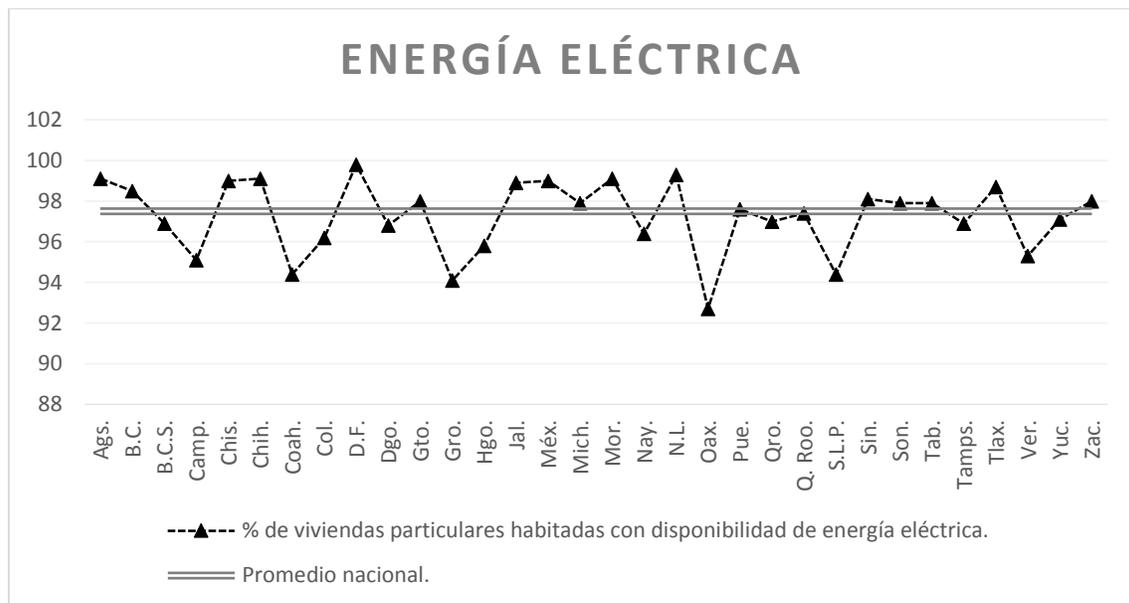
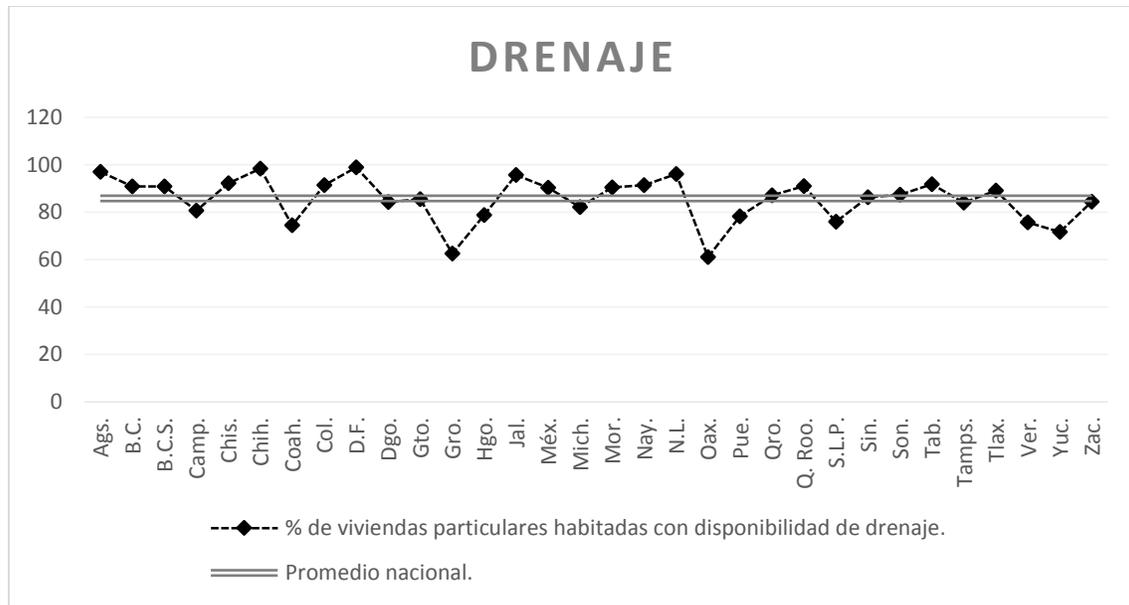
2.2.2.2 Viviendas particulares con agua, electricidad y drenaje.

A continuación se presenta el siguiente gráfico que contiene el porcentaje de viviendas particulares por entidad federativa que tenían disponibilidad de:

a) Agua, b) drenaje y c) energía eléctrica.

Gráfico 15. Porcentaje de viviendas particulares con disponibilidad de a) agua, b) drenaje y c) energía eléctrica.





Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

En el gráfico se aprecia que a lo largo de estos cinco años, el promedio general aumentó destacando que el cambio más pronunciado se dio en el drenaje que pasó del 75.4% al 85.8%; de igual manera en cuanto a cobertura de agua se registró un descenso de 11 a 10 entidades que no alcanzaban el promedio, aunque esto se originó gracias a que Michoacán y Zacatecas rebasaron el nuevo promedio y que Baja California Sur registró una caída en su porcentaje de cobertura.

En el caso del drenaje, el número de estados que no alcanzaron el promedio disminuyó en una unidad gracias a que Sinaloa rebasó, registrándose así un total

de 14 entidades por debajo de la media. Por último, al incrementarse el promedio nacional de la electricidad se originó un aumento en el número de estados que no lo alcanzaron (pasando de 12 a 14 entidades), aunque es en este rubro donde los porcentajes son los más altos registrando Oaxaca el promedio más bajo con un 92.7%.

2.2.2.3 Número de habitantes por vivienda, cuarto y dormitorio por entidad.

Enseguida se presenta la Tabla 8 que contiene el valor promedio de ocupantes a nivel nacional y por entidad:

Tabla 8. Promedio de ocupantes por entidad federativa, 2005.

#	Estados	Promedio de ocupantes por:		
		Vivienda	Cuarto	Dormitorio
<i>Promedio nacional</i>		4.2	1.1	2.1
1	Aguascalientes	4.3	1.0	2.0
2	Baja California	3.8	1.0	1.9
3	Baja California Sur	3.7	1.1	2.0
4	Campeche	4.1	1.4	2.5
5	Chiapas	4.0	1.0	1.9
6	Chihuahua	3.8	1.1	2.0
7	Coahuila	4.7	1.6	2.8
8	Colima	3.8	1.0	1.9
9	Ciudad de México	3.8	0.9	1.8
10	Durango	4.2	1.0	2.0
11	Guanajuato	4.7	1.2	2.2
12	Guerrero	4.4	1.6	2.7
13	Hidalgo	4.2	1.2	2.2
14	Jalisco	4.2	1.1	2.0
15	México	4.3	1.1	2.1
16	Michoacán	4.3	1.2	2.1
17	Morelos	4.0	1.1	2.0
18	Nayarit	3.9	1.1	2.0
19	Nuevo León	4.1	1.0	2.0
20	Oaxaca	4.4	1.5	2.5
21	Puebla	4.5	1.3	2.4
22	Querétaro	4.4	1.1	2.1
23	Quintana Roo	4.0	1.4	2.4
24	San Luis Potosí	4.3	1.1	2.1
25	Sinaloa	4.0	1.1	2.1

Continúa...

#	Estados	Promedio de ocupantes por:		
		Vivienda	Cuarto	Dormitorio
26	Sonora	3.9	1.0	2.1
27	Tabasco	4.2	1.3	2.3
28	Tamaulipas	3.8	1.1	2.1
29	Tlaxcala	4.6	1.2	2.3
30	Veracruz	4.0	1.2	2.3
31	Yucatán	4.2	1.3	2.4
32	Zacatecas	4.2	1.1	2.0

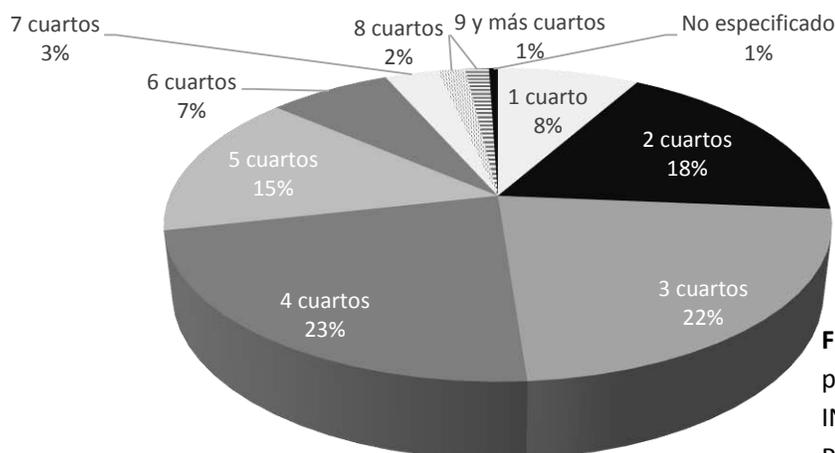
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

En general, el promedio de ocupantes tuvo una pequeña disminución, no obstante el número de ocupantes por dormitorio siguió siendo alto pues tan sólo 13 entidades obtuvieron un promedio menor o igual a dos, lo que parece indicar que la política implementada no registró grandes avances durante este quinquenio, dado el caso que se continuaba con una gran densidad en los dormitorios. Además, si se conocieran la cantidad de metros cuadrados que posee el dormitorio, se podría en evidencia una situación aún más crítica.

2.2.2.4 Distribución de la población según número de cuartos y dormitorios.

Ahora se presenta el porcentaje de la población que habitaba en viviendas particulares según el número de cuartos y dormitorios disponibles, se retoma un cálculo¹⁷ similar realizado en la sección 2.1.2.5. (Ver Gráficos 16 y 17)

Gráfico 16. % de población según número de cuartos, 2005.



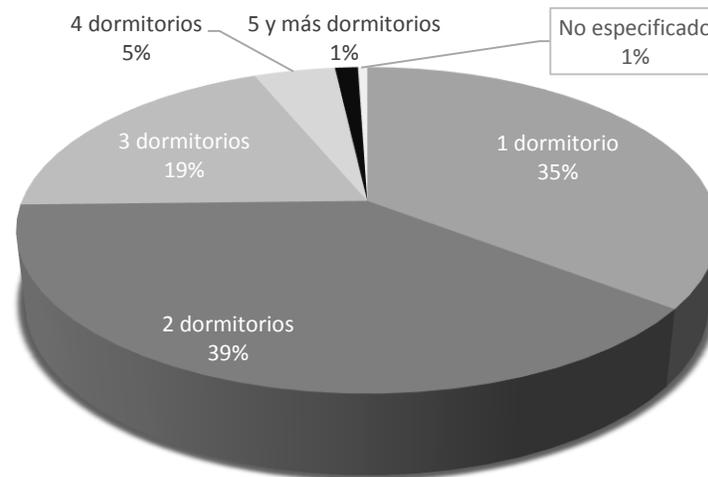
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

¹⁷ Del promedio nacional de 4.2 habitantes por vivienda particular se multiplica por el total de viviendas según su clasificación de ahí se obtuvo el porcentaje que se presenta en el gráfico.

Como se puede ver en el gráfico 16, el 48% de la población habitaba viviendas de uno a tres cuartos, que no dista del promedio para el año 2000 donde el porcentaje ascendía a 50%.

El siguiente gráfico muestra que a pesar de que sólo el 8% de la población habitaba viviendas con un solo cuarto, para el caso de los dormitorios la situación es distinta ya que un 35% (*i.e.*, un tercio de la población nacional habitaba una vivienda donde solo existía cuarto habilitado como dormitorio), ratificando así que el hacinamiento sólo había disminuido en un 1%.

Gráfico 17. % de población según número de dormitorios, 2005.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

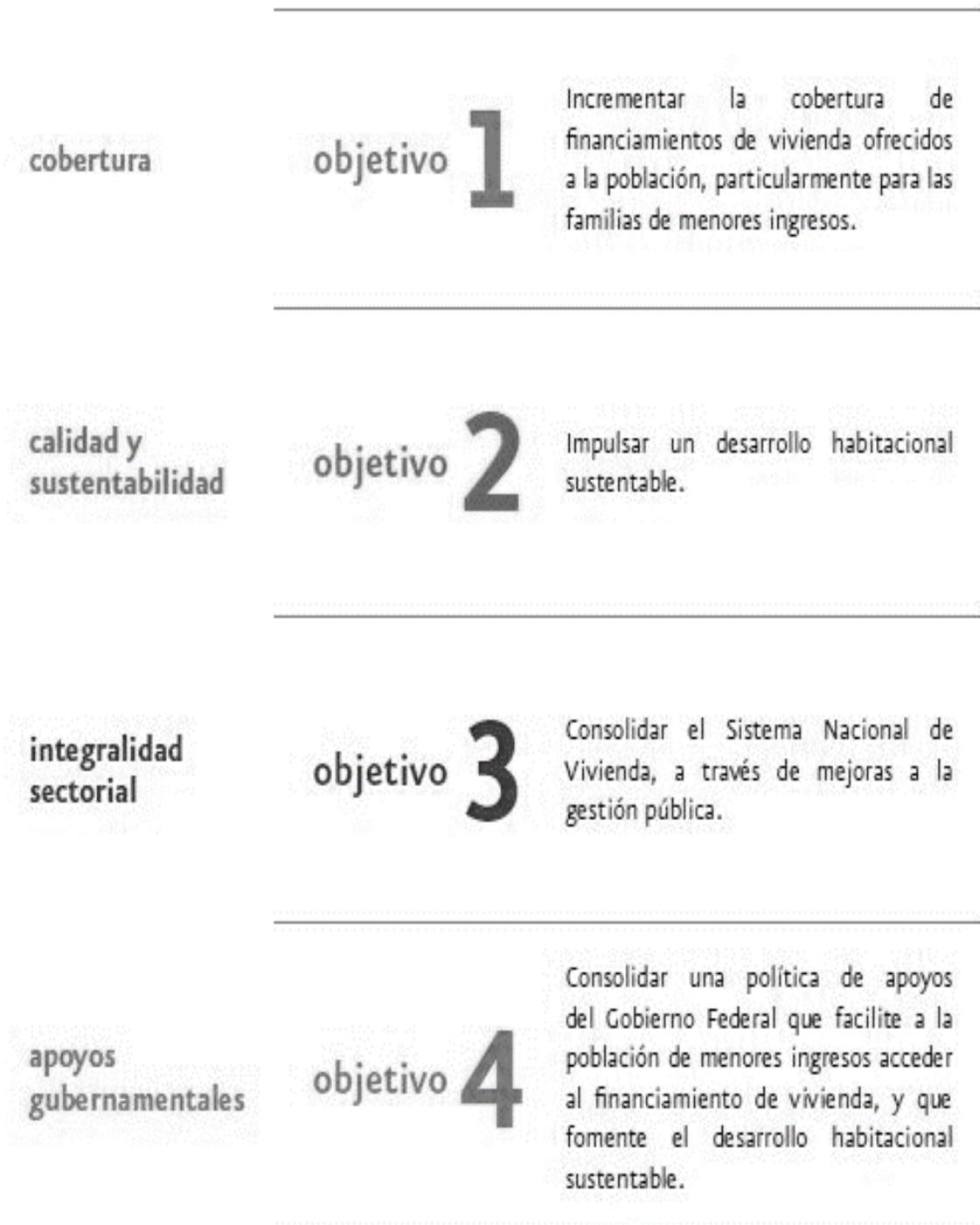
Lamentablemente para el año 2005 no existen datos sobre el porcentaje de viviendas particulares habitadas no propias por entidad federativa, por lo que tampoco se incluye este apartado.

2.2.3 Estrategias

A pesar de mejorar el análisis y descripción de la vivienda por parte de la administración del Mtro. Felipe Calderón, prevalece la “alarma” sobre la creciente demanda viviendas debido al crecimiento demográfico, ya que según estimaciones del PND de manera anual se formarían 650mil hogares nuevos.

Una vez que mencionado lo anterior, se expone de manera resumida los objetivos del PNV en el siguiente diagrama:

Diagrama 4. Objetivos del Programa Nacional de Vivienda 2007-2012.



Fuente: Extraído del PNV 2007-2012 (versión ejecutiva¹⁸).

¹⁸ Fuente: http://www.itc.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/doc.index/PNV_2007-2012.pdf

Y a continuación se presentan las estrategias del Plan Nacional de Vivienda:

Tabla 9. Estrategias y líneas de acción, Plan Nacional de Vivienda 2007-2012.

Obj.	Estrategias
1	<p>a) Ampliar los recursos de las instituciones del sector, a través de nuevos instrumentos de fondeo para el financiamiento de vivienda.</p> <p>b) Fortalecer el ahorro y la capacidad de compra de la población de menores ingresos, para la adquisición de vivienda nueva, seminueva o usada, y estimular el desarrollo de una oferta de vivienda a precios accesibles.</p> <p>c) Apoyar opciones de financiamiento a la producción social, autoproducción y autoconstrucción de vivienda, especialmente en el ámbito rural.</p> <p>d) Fortalecer la certidumbre jurídica de la propiedad inmobiliaria, mediante la modernización y homologación de los sistemas de registro público y catastral.</p>
2	<p>a) Estimular la construcción de desarrollos habitacionales con características de sustentabilidad.</p> <p>b) Impulsar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo habitacional sustentable, mediante mecanismos financieros para la constitución de reservas territoriales.</p> <p>c) Promover la actualización de los marcos normativos que regulan el desarrollo habitacional en los estados y municipios.</p> <p>d) Apoyar el mantenimiento, el mejoramiento y la ampliación de la vivienda rural y urbana existente.</p>
3	<p>a) Impulsar la articulación de facultades gubernamentales, así como garantizar la integralidad sectorial en materia de desarrollo habitacional, ordenación urbana y territorial.</p> <p>b) Fortalecer la transversalidad en la acción de instituciones federales para optimar recursos en los procesos de concurrencia con estados y municipios.</p> <p>c) Consolidar el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.</p> <p>d) Introducir mejoras a la gestión pública.</p>
4	<p>a) Consolidar el Programa de Subsidios Federales para el financiamiento de vivienda y los demás programas de apoyo federal en el sector.</p> <p>b) Fortalecer el ahorro y la capacidad de compra de la población de menores ingresos, para la adquisición de vivienda nueva, seminueva o usada y estimular el desarrollo de una oferta de vivienda a precios accesibles.</p> <p>c) Apoyar opciones de financiamiento a la autoproducción y producción social de vivienda, especialmente rural.</p> <p>d) Apoyar el mejoramiento y ampliación de vivienda.</p> <p>e) Estimular la construcción de desarrollos habitacionales con características de sustentabilidad.</p> <p>f) Impulsar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo habitacional sustentable, mediante mecanismos financieros para la constitución de reservas territoriales.</p> <p>g) Apoyar a la población con necesidades de vivienda en caso de fenómenos naturales que originen desastres o de residencia en zonas de alto riesgo.</p>

Fuente: Elaboración propia con datos del Plan Nacional de Vivienda 2007-2012 (versión ejecutiva).



2.3 Sexenio de Enrique Peña Nieto (2013-2018)

Finalmente se presenta el análisis del sector vivienda para el gobierno en turno del Lic. Enrique Peña Nieto y bajo el mismo esquema que lo sexenios presentados anteriormente.

2.3.1 Descripción del sector vivienda

Se expone a continuación la descripción del sector vivienda según el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 y el Plan Nacional de Vivienda 2014-2018:

Descripción del sector vivienda según el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018¹⁹

- En materia de vivienda e infraestructura social básica, se ha avanzado de manera importante en los últimos 20 años. Entre 1990 y 2010, la proporción de la población que no contaba con servicios básicos de vivienda pasó de 44% a 19%.
- En 2010, la carencia de servicios básicos en la vivienda afectó a 9.4% de la población en localidades urbanas, mientras que en zonas rurales se presenta en 50.4%.
- Actualmente existen en México *2.8 millones* de viviendas que necesitan ser reemplazadas y *11.8 millones* que requieren algún tipo de mejoramiento o ampliación. Asimismo, para atender el crecimiento de la población se estima que en los próximos 20 años se demandarán *10.8 millones* de soluciones de vivienda debido a la creación de nuevos hogares.
- El modelo de crecimiento urbano reciente ha fomentado el desarrollo de viviendas que se encuentran lejos de servicios como escuelas, hospitales y centros de abasto. Es decir, la producción de vivienda nueva ha estado basada en un modelo de crecimiento urbano extensivo.
- Los desarrollos habitacionales se ubicaron en zonas alejadas de los centros de trabajo y de servicios, sin una densidad habitacional adecuada que permitiera costear servicios, vías de comunicación y alternativas de transporte eficientes. Esto ha generado comunidades dispersas, un debilitamiento del tejido social y un uso poco eficiente de los recursos de la economía a través de altos costos de transporte para los trabajadores y las empresas.
- De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010, el número de viviendas deshabitadas fue de casi 5 millones y las de uso temporal de poco más de 2 millones.

¹⁹ Tomado del Programa Nacional de Desarrollo 2013-2018 que se puede descargar en la página web: <http://pnd.gob.mx/>



Mientras tanto el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018²⁰ expone lo siguiente:

- ◆ De 1990 a 2010, la población del conjunto de las zonas metropolitanas del país creció en *20.5 millones* de habitantes. En el 2010, la población que habitaba en zonas metropolitanas era de *638 millones*, representando 56.8% del total nacional, en tanto que la población urbana representaba el 76.9% del total nacional.
- ◆ Por su parte, el territorio de las zonas metropolitanas también se expandió de manera considerable. En el mismo período, la superficie ocupada por el conjunto de zonas metropolitanas del país pasó de *142 377* a *171 816.8 kms²*; es decir, 20.6% más. De manera paralela, la Densidad Media Urbana, esto es, el grado en que se concentra espacialmente la población urbana de un municipio, pasó de 124 a 111.5 habitantes por hectárea, lo que habla de un proceso complejo, en el que se extiende la superficie territorial pero ésta no se densifica con la misma intensidad.
- ◆ Uno de los factores que detonaron dicho crecimiento fue la construcción de casas horizontales independientes. Entre 2000 y 2010, el número de casas independientes habitadas creció en *7.1 millones*, mientras que el número de departamentos en edificios habitados decreció en *90 mil* viviendas, lo que contribuye a la expansión de la ciudad.
- ◆ Si bien el proceso de financiamiento a la vivienda se ha enfocado –en su mayoría– hacia la vivienda nueva, usando el número de créditos otorgados por INFONAVIT como una aproximación se puede observar que, en los últimos años hubo un gradual incremento del mercado de vivienda usada.
- ◆ El creciente número de viviendas deshabitadas en todo el país es un problema que requiere atención. Si bien es cierto que no se trata de un fenómeno reciente y que se relaciona con los ciclos económicos y con otros factores como la migración; actualmente parece encontrarse asociado a los elevados porcentajes de inseguridad, falta de conectividad, de infraestructura, lejanía con fuentes de empleo, e incluso escasez de oferta de vivienda en algunas regiones del país.

En la descripción del sector vivienda por el gobierno del Lic. Peña se puede notar un cambio importante, puesto que se abordan o al menos se intenta construir un escenario de la vivienda en México desde 1990 a 2010, que contribuye a un mejor análisis y consecuencia de esto, es que para este sexenio se mencionan algunos problemas ocasionados por la política de vivienda de las administraciones pasadas y entre los que se destaca la expansión de la mancha urbana pero no de

²⁰ Tomado del Programa Nacional de Vivienda 2013-2018 que se puede descargar en la página web: http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2014/PNDU/PROGRAMA_Nacional_de_Developllo_Urbano_2014-2018.pdf



su población, el hacinamiento al interior de las viviendas, el alto porcentaje de viviendas con algún tipo de carencia, la poca oferta de vivienda en renta, la construcción de viviendas horizontales en lugares alejados y el alto porcentaje de viviendas deshabitadas en México. Dicho análisis se complementa con la siguiente cita:

Si bien en los últimos años se ha fortalecido el reemplazo de vivienda como solución habitacional, es fundamental considerar las demás soluciones de vivienda (mejoramiento, ampliación, mejoramiento más ampliación y lote con servicios), y como éstas se pueden ajustar a las necesidades de la población, así como a la calidad salarial de los trabajadores (Programa Nacional de Vivienda 2013-2018).

La cita anterior muestra uno de los más grandes aciertos que tiene la presente administración al subrayar la necesidad de buscar otras soluciones; sin embargo en los hechos habrá que contrastar si coinciden con lo que se menciona. Cabe señalar que también se realizaron modificaciones en la Administración Pública Federal (APF) que anunciaban un viraje en la Política de Vivienda seguida hasta entonces, el principal cambio fue el siguiente:

*La **Sedatu** asume las responsabilidades conferidas mediante el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 02 de enero de 2013, en el que se dispuso la transformación de la Secretaría de la Reforma Agraria en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; y de conformidad con lo establecido en los artículos 16 de la Ley de Planeación y 11 y 13 de la Ley General de Asentamientos Humanos, contribuye a la elaboración del Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU) y del Programa Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), documentos que son el resultado de un amplio proceso de consulta y debate. (Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano)*

Además en el PNV se informa que “conforme al artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), entre otras atribuciones, la de impulsar, en coordinación con las autoridades estatales y municipales, la planeación y el ordenamiento del territorio nacional para su máximo aprovechamiento, con la formulación de políticas que armonicen el desarrollo de vivienda; asimismo, como coordinadora sectorial agrupa a la CONAVI y otras entidades cuya actuación incide en materia de vivienda para que, desde una óptica preferentemente urbana, la vivienda se convierta en motor del desarrollo humano, económico y productivo del país.” (Plan Nacional de Vivienda 2014-2018)

Es así, que al menos con las modificaciones en la APF, se anticipa que las estrategias para atacar el problema serían mejor elaboradas puesto que se creó



una secretaría *ad hoc* a la vivienda y todo los temas que de ella se desprenden, así como también se destaca un gran acierto el asignar a la Comisión Nacional de Vivienda como cabeza de sector con lo que es posible fijar un plan de trabajo a nivel nacional, evitando que cada Organismo Nacional de Vivienda u Organismo Estatal de Vivienda fije sus lineamientos, metas y objetivos de manera aislada y divergente a las acciones propuestas a nivel nacional.

2.3.2 Situación según los datos.

Para la exposición de la situación de la vivienda, se toma la información de los Censos de 2010 tal y como los emplea el PNV 2013-2018, debido a que ninguno de los documentos analizados toma en cuenta los datos de los informes de gobierno anteriores.

Enseguida presentamos el número de viviendas en México para el año 2010 (ver Tabla 10), en donde se contempla un aumento de 3 895 962 viviendas respecto con el año 2005 y un aumento de 6 665 033 viviendas respecto con el año 2000, indicando que en promedio 666 503 viviendas se incorporaron de manera anual al conteo nacional. Así como también es la categoría *casa independiente y local no construido para habitación* es donde se concentra el mayor número de viviendas (90.6%), seguido por la categoría *departamento en edificio y vivienda o cuarto en vecindad* (7.1%), denotando una preferencia de las familias por habitar viviendas independientes.

Tabla 10. Número de viviendas habitadas en México por clase en el año 2010.

Clase	Número
Vivienda particular	28,607,568
Casa independiente y local no construido para habitación	25,932,350
Departamento en edificio y vivienda o cuarto en vecindad	2,020,229
Cuarto en la azotea	16,505
Vivienda móvil	9,327
Refugio	2,201
No especificado ^a	626,956
Vivienda colectiva	7,423
Total (Vivienda particular + colectiva)	28,614,991

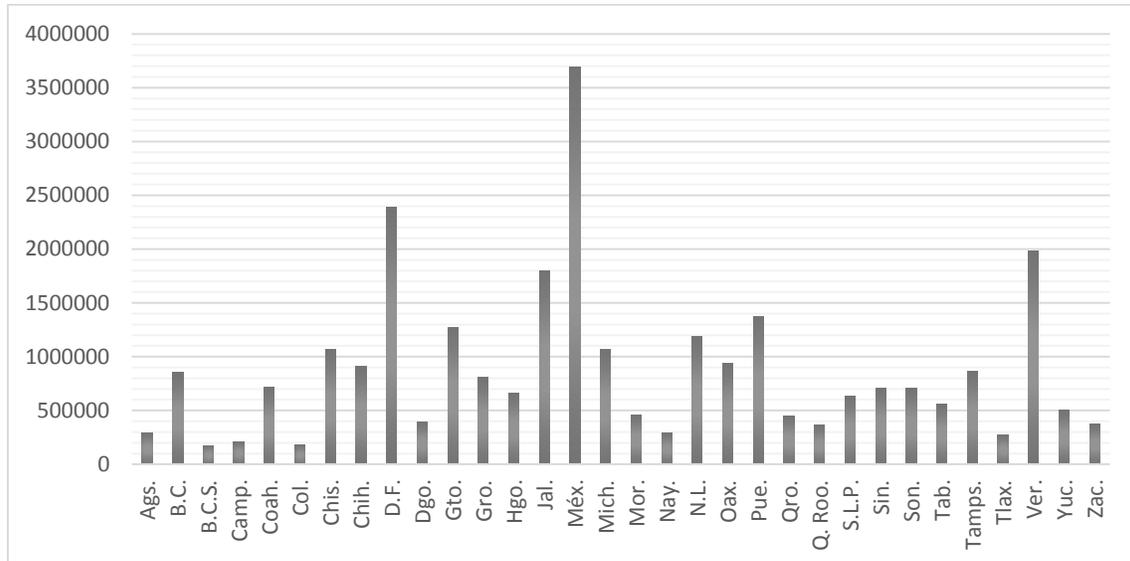
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1995 y 2005.

2.3.2.1 Distribución territorial de las viviendas.

La distribución de las viviendas tiene un comportamiento similar al de los años anteriores concentrando el número de viviendas en tres estados: el Estado de México, Ciudad de México y Veracruz (quienes en conjunto son el 28.6% de las viviendas totales del país); y en el otro extremo están las entidades de Baja California Sur, Campeche y Colima con el menor número de viviendas.

A continuación se presenta el Gráfico 18 con la distribución territorial de las viviendas en el año 2010:

Gráfico 18. Distribución territorial de viviendas particulares.



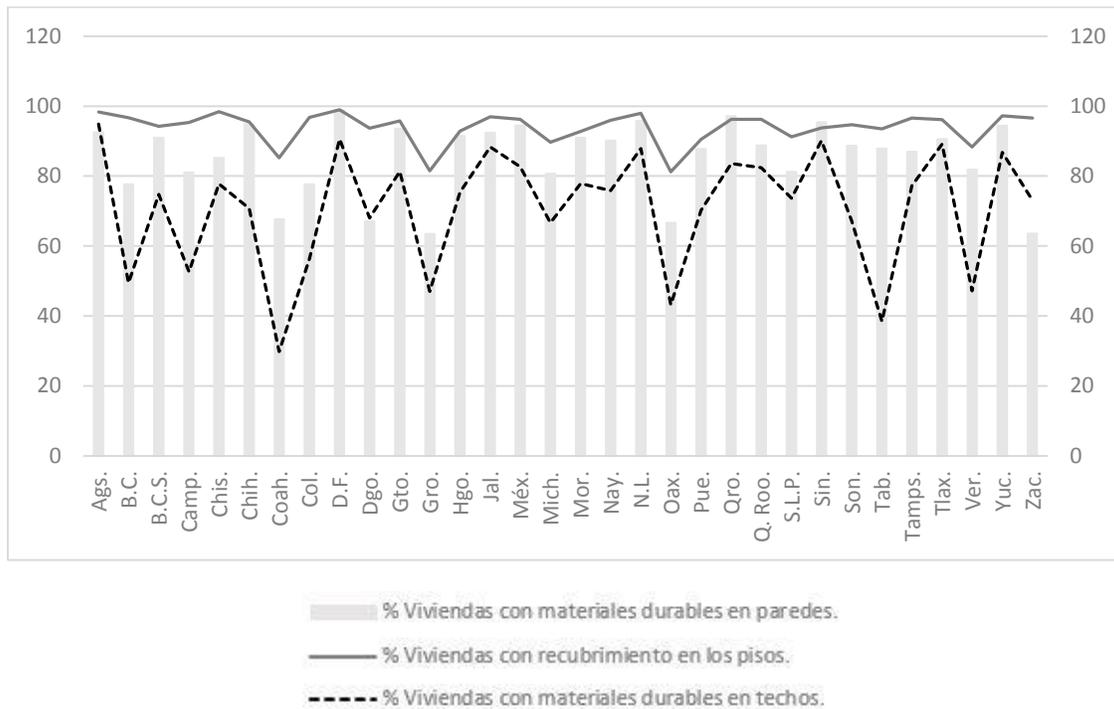
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

2.3.2.2 Viviendas particulares con materiales durables.

En cuanto al porcentaje de viviendas por estado que contaba con material durable en su construcción (techo, pared o piso), se aprecia un aumento en el promedio nacional, no obstante a lo largo de la década no se logró homologar la situación en cada una de las entidades dado el caso que tal y como sucedía en el año 2000, las entidades de Chiapas, Guerrero, Oaxaca y Zacatecas presentaban los porcentajes más bajos.

Por otra parte, destaca que el porcentaje de las viviendas que contaban con un piso firme registró una tendencia al cien por ciento, mientras que el porcentaje de *materiales durables en el techo* es la categoría que presenta el porcentaje más bajo, lo que significa un riesgo para la integridad de las personas que las habitan principalmente porque se encuentran desprotegidos ante fenómenos meteorológicos. Sin mayor preámbulo se muestra el Gráfico 19 en donde se comprueba lo antes mencionado.

Gráfico 19. Porcentaje de viviendas particulares con materiales durables.

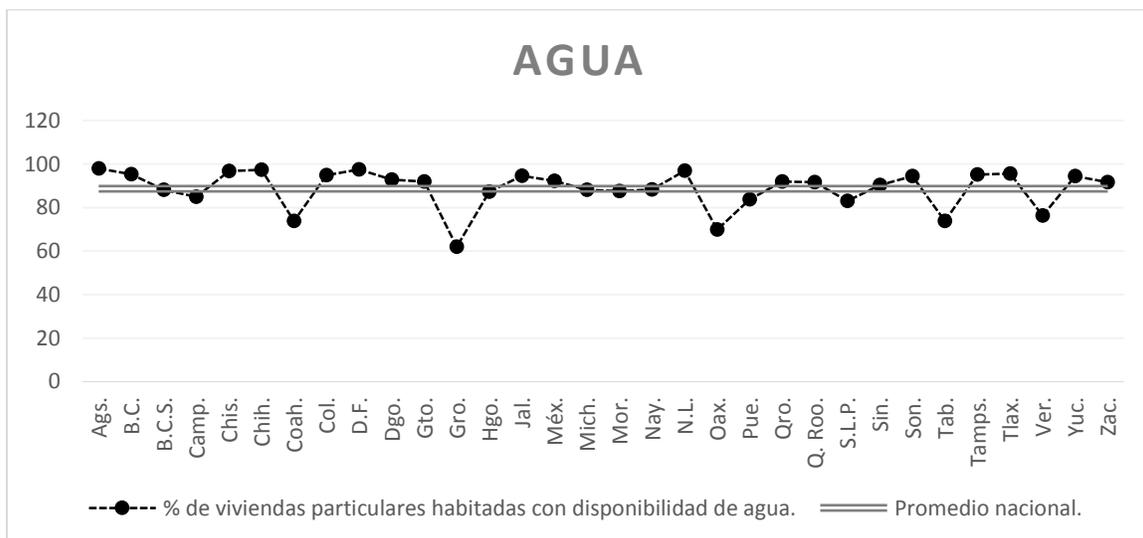


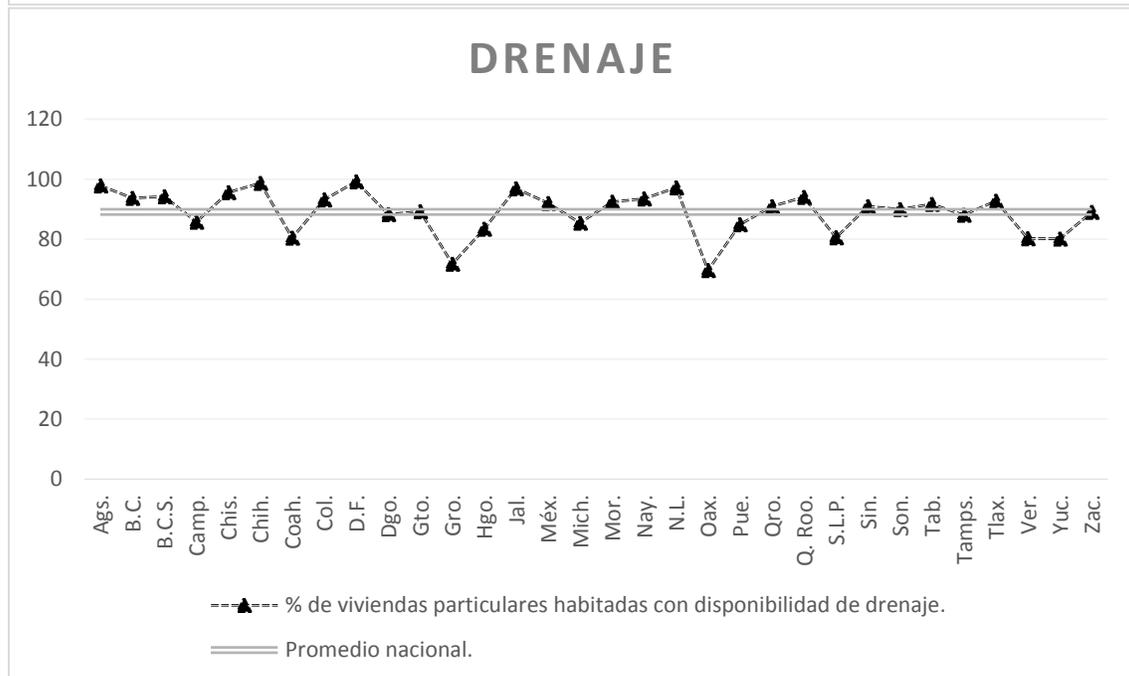
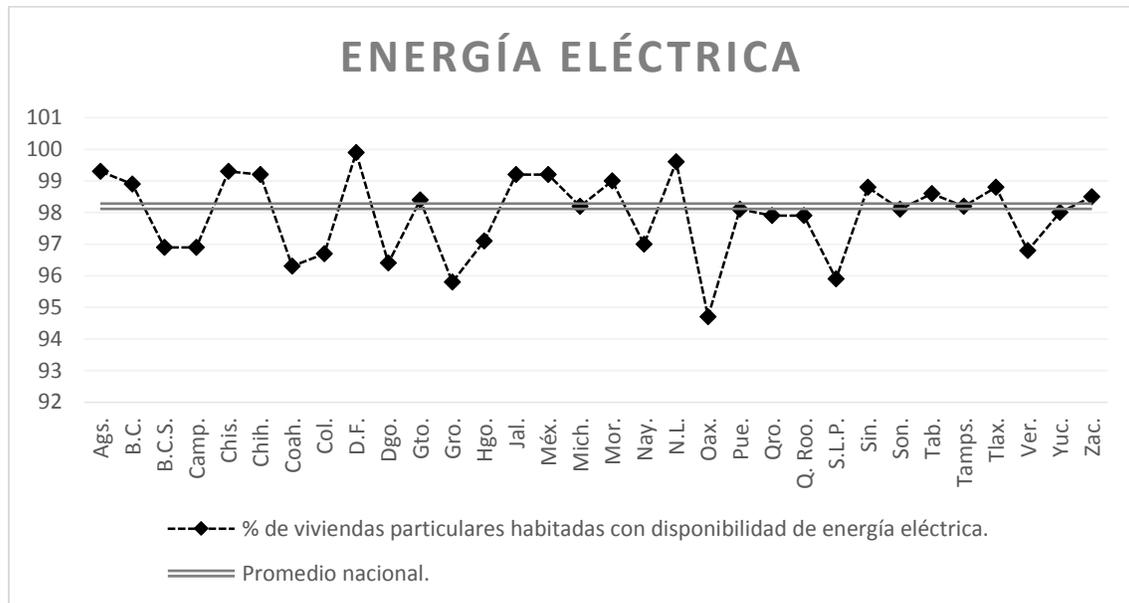
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

2.3.2.3 Viviendas particulares con agua, electricidad y drenaje.

En esta sección se muestra el porcentaje de las viviendas que disponía de servicios básicos como lo son agua, drenaje y/o energía eléctrica. (Ver Gráfico 20)

Gráfico 20. Porcentaje de viviendas particulares con disponibilidad de a) agua, b) drenaje y c) energía eléctrica.





Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

Es importante rescatar que del año 2000 al año 2010 se registró un incremento en el promedio nacional de cada una de las categorías, en el caso de la energía eléctrica existen altos porcentajes cercanos al 100% lo que denota a este rubro como es el más uniforme, mientras que el agua y el drenaje sus porcentajes son altos (cercanos al 90%); sin embargo hay entidades que continúan con porcentajes bajos como el estado de Guerrero que tuvo un porcentaje de 62% de viviendas con acceso a agua y con una diferencia de 26.7 puntos en relación con

el promedio nacional, y en el caso de viviendas con drenaje Oaxaca presenta un 69.6% que lo sitúa con 19.5 puntos por debajo del promedio nacional.

2.3.2.4 Número de habitantes por vivienda, cuarto y dormitorio por entidad.

En cuanto al número ocupantes para el año 2010 (ver Tabla 11), el promedio nacional, por vivienda, cuarto y dormitorio disminuyo a 3.9, 1.1 y 2 respectivamente.

Los estados de Tlaxcala, Guanajuato, Puebla, Guerrero y Coahuila registraron los promedios más altos de habitantes por vivienda, mientras que el promedio más alto por cuarto es de 1.2 y lo ostenta Campeche, sin embargo el dato más útil para aproximarse al nivel de hacinamiento en la vivienda es el promedio de *ocupantes por dormitorio* y precisamente es la categoría que supera en hasta el 100% el promedio por cuarto.

El promedio de *ocupantes por dormitorio* más bajo es de 1.8 y el más alto es de 2.5, contrario a lo que se puede pensar debido a la gran concentración de población que tienen la CDMX y el Estado de México, su promedio es de 1.7 y 2 ocupantes respectivamente, a fin de ilustrar lo anterior se **presenta** la Tabla 11:

Tabla 11. Promedio de ocupantes por entidad federativa, 2010.

#	Estados	Promedio de ocupantes por:		
		Vivienda	Cuarto	Dormitorio
	<i>Promedio nacional</i>	3.9	1.1	2.0
1	Aguascalientes	4.1	1.0	1.9
2	Baja California	3.6	0.9	1.8
3	Baja California Sur	3.6	1.0	1.9
4	Campeche	3.8	1.2	2.3
5	Chiapas	3.8	0.9	1.8
6	Chihuahua	3.6	1.0	1.9
7	Coahuila	4.4	1.5	2.5
8	Colima	3.6	0.9	1.8
9	Ciudad de México	3.6	0.9	1.7
10	Durango	4.0	1.0	1.9
11	Guanajuato	4.3	1.1	2.0
12	Guerrero	4.2	1.5	2.5
13	Hidalgo	4.0	1.1	2.0
14	Jalisco	4.0	1.0	1.9
15	México	4.1	1.1	2.0
16	Michoacán	4.0	1.1	2.0

Continúa...

#	Estados	Promedio de ocupantes por:		
		Vivienda	Cuarto	Dormitorio
17	Morelos	3.8	1.0	1.9
18	Nayarit	3.7	1.0	1.9
19	Nuevo León	3.8	0.9	1.8
20	Oaxaca	4.0	1.3	2.3
21	Puebla	4.2	1.2	2.2
22	Querétaro	4.0	1.0	1.9
23	Quintana Roo	3.6	1.2	2.2
24	San Luis Potosí	4.0	1.0	1.9
25	Sinaloa	3.9	1.0	2.0
26	Sonora	3.7	1.0	2.0
27	Tabasco	4.0	1.2	2.2
28	Tamaulipas	3.6	1.0	2.0
29	Tlaxcala	4.3	1.1	2.1
30	Veracruz	3.8	1.1	2.1
31	Yucatán	3.9	1.1	2.2
32	Zacatecas	4.0	1.0	1.9

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

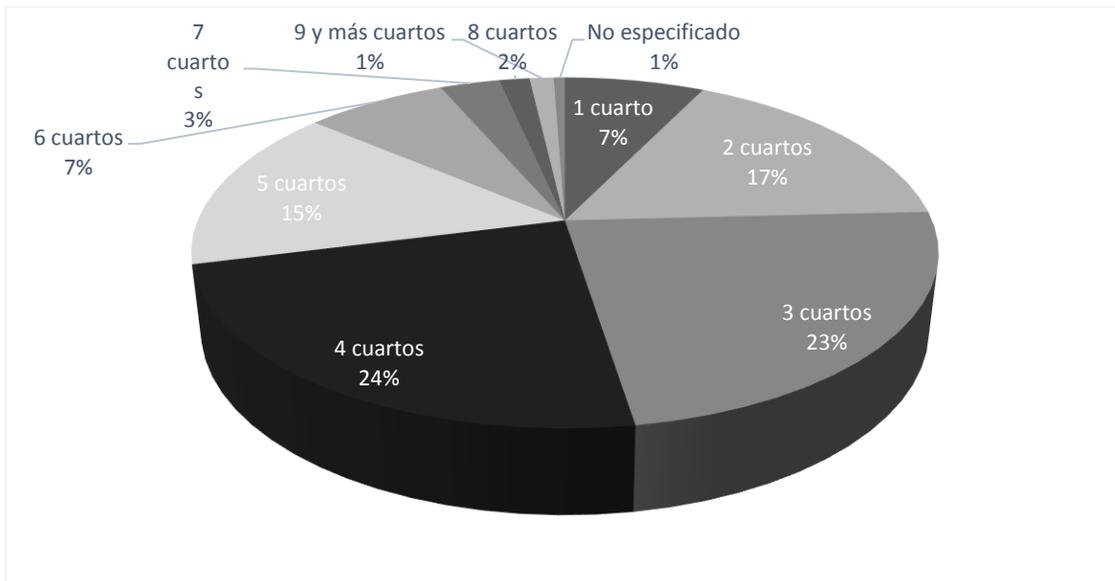
2.3.2.5 Distribución de la población según número de cuartos y dormitorios.

A continuación se presenta el porcentaje de la **población según el número de cuartos y dormitorios** con los que cuenta la vivienda, como como se puede apreciar en los Gráficos 13 y 14) a pesar de que el 93% de viviendas contaba con más de un cuarto, esto no se ve reflejado en el número de dormitorios dado el caso que solo el 35% de las viviendas contaba con un dormitorio lo que indica que durante diez años el hacinamiento prácticamente no se redujo.

Lo anterior se formula a partir de que el promedio de ocupantes por vivienda para el año 2000 era de 4.4 personas y para el año 2010 el promedio de ocupantes por vivienda fue de 3.9 personas, mostrando una clara disminución en el promedio general; no obstante dicho descenso no presenta una relación directa con el nivel de hacinamiento debido a que el 35% de las viviendas tenían tan solo un dormitorio.

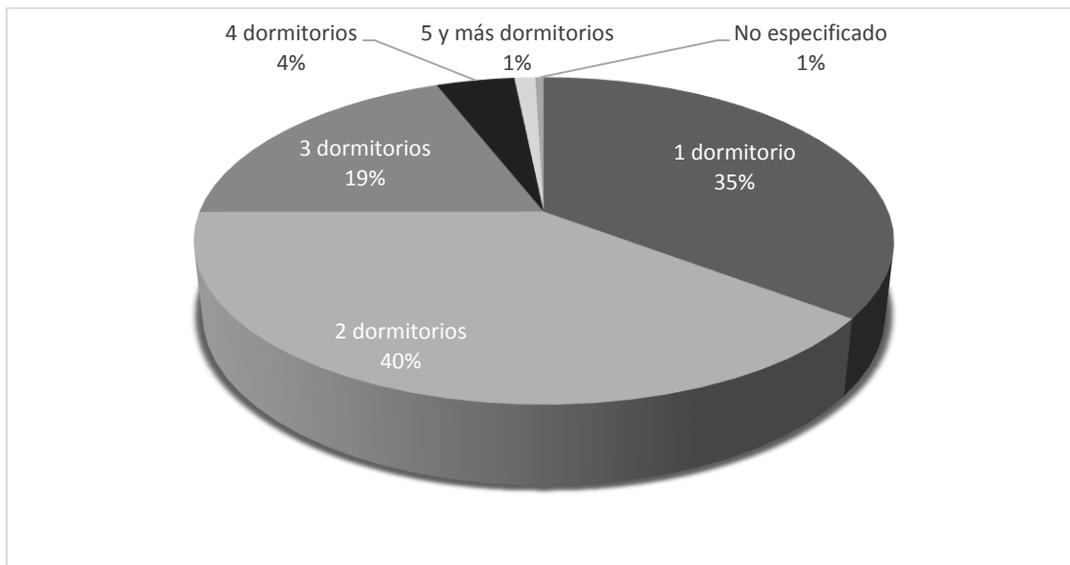
Por lo tanto, es válido suponer que a pesar de registrar un descenso del 1% en el *promedio de ocupantes por dormitorio* y que 3.9 personas en promedio habitaban una vivienda, y por ende que usaban el mismo dormitorio, se concluye que el problema de hacinamiento no fue resuelto.

Gráfico 21. % de población según número de cuartos, 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

Gráfico 22. % de población según número de dormitorios, 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

2.3.2.6 Viviendas particulares habitadas no por propias por entidad federativa.

Se aborda a continuación el número de *viviendas particulares habitadas no propias* (ver Mapa 4) por estado con el fin de mostrar que el orden registrado en 2000 no sufrió grandes variaciones derivado de un aumento proporcional en cada entidad.

El Estado de México con 951mil viviendas no propias, seguido por la Ciudad de México con 775mil viviendas y Jalisco con 614mil viviendas, ocuparon los primeros lugares con más del medio millón de viviendas no propias.

Mapa 4. Viviendas particulares habitadas no propias por entidad federativa.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

2.3.2.7 Población aproximada con algún tipo de carencia en su vivienda.

Para concluir esta sección se presentan los datos del *número aproximado de personas que padecía carencias en su vivienda de alguno de los materiales durables en pared, techo y/o piso, y en los servicios básicos de agua, drenaje y energía eléctrica.*

Tabla 12. Habitantes de viviendas particulares que carecen de los materiales durables o servicios en su vivienda 2000²¹.

Carencia en:	Número de personas (Total nacional).
Materiales durables en paredes.	15,382,629
Materiales durables en techos.	32,452,765
Recubrimiento en los pisos.	7,684,333
Disponibilidad de agua.	13,374,378
Disponibilidad de drenaje.	12,928,100
Disponibilidad de energía eléctrica.	2,775,274

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

²¹Los datos se construyeron igual que los de la sección 2.1.2.7. Ver pie de página número 11.

En la tabla anterior se aprecia que para el año 2010 32 millones de personas no tenía material durable en los techos de sus viviendas, 15 millones de personas carecía de material durable en sus paredes y 7 millones de personas no tenía material firme en sus pisos. Lo anterior se tradujo en un descenso de 5 millones, 3 millones y 6 millones de personas con carencia de materiales durables en pared, techo y piso, denotando un pobre avance en el porcentaje de viviendas con material durable en techo, y en menor medida de material durable en pared.

En el caso del número de personas que no contaba con piso de material durable se registró un descenso considerable (44%), lo cual sin duda es consecuencia del programa “Piso Firme” emprendido por SEDESOL; sin embargo y aunque es un gran progreso, es pertinente cuestionar si los recursos asignados a “Piso Firme” hubieran sido canalizados exclusivamente a un programa enfocado a combatir las viviendas con paredes frágiles e inseguras hubiera tenido más beneficios en la población a pesar de que se hubiera atendido una menor cantidad de personas, ya que al ver la Imagen 1 se aprecia que la vivienda con piso firme no protege a sus habitantes de la inclemencia del tiempo así como también resulta sumamente peligrosa en caso de incendio.

Imagen 1. Programa Piso Firme, SEDESOL.



Fuente: Dirección General de Comunicación Social. Secretaría de Desarrollo Social²².

²²La imagen se toma de un comunicado publicado en la página de la Presidencia de la República del sexenio del Mtro. Calderón. <http://calderon.presidencia.gob.mx/2012/01/llegar-a-3-millones-de-pisos-firmes-meta-para-este-ano-sedesol/>



Si bien se puede argumentar que existe el Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias; no obstante este programa solo puede ser solicitado por: los propios beneficiarios, constituidos en comités comunitarios o comités de la Cruzada Nacional Contra el Hambre, autoridades locales y Organizaciones Sociales²³, lo que puede dar pauta al manejo político de dicho programa, mientras que el Programa Piso Firme (según un documento del 2008) lo puede solicitar cualquier familia que se encuentre en alguna zona marginada²⁴.

Por otra parte, el caso de servicios dentro de las viviendas, la ausencia de agua y drenaje dentro de la vivienda es donde se concentró un mayor número de personas con *13 millones* y *12 millones* respectivamente, mientras que solo *2 millones* de personas no contaba con energía eléctrica, originando una disminución del 12% en disponibilidad de agua, y el 48% en disponibilidad de drenaje y energía eléctrica con respecto al año 2000.

2.3.3 Estrategias

El análisis del sector vivienda por parte de la administración del Lic. Enrique Peña Nieto es muy completa puesto que toma en cuenta aspectos como el crecimiento de las zonas urbanas, la dotación de servicios, hace mención de la necesidad de fortalecer el mercado secundario de vivienda y lo más trascendente es que reconoce que existe un problema con el modelo de política adoptado por los gobiernos anteriores en el que se privilegió la construcción de casas horizontales en lugares alejados, esto supone que las estrategias a seguir también estarán bien elaboradas y para confirmarlo se presenta la siguiente tabla:

Tabla 12. Estrategias y líneas de acción, Programa Nacional de Vivienda 2013-2018.

OBJETIVO	ESTRATEGIAS
Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda.	1.1: Promover que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre hacia el interior de los centros urbanos existentes. 1.2: Establecer y aplicar criterios claros para que el desarrollo de vivienda contribuya al crecimiento ordenado de las ciudades. 1.3: Promover mecanismos para hacer accesible el suelo intraurbano, evitando la especulación y subutilización del mismo. 1.4: Diseñar mecanismos para que la construcción de vivienda contemple la integración social. Estrategia transversal "Democratizar la Productividad"

Continúa...

²³ SEDESOL, *Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias*, 2012.

http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Transparencia/TransparenciaFocalizada/Programas_Sociales/pdf/desarrollo_zonas_prioritarias.pdf

²⁴ Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, *Vertiente Piso Firme*, 2008.

<http://transparencia.edomex.gob.mx/imevis/informacion/leyesreglamentos/lineamientosdeoperacionpisofirme/lineamientosdeoperacionpisofirme.pdf>



OBJETIVO	ESTRATEGIAS
Objetivo 2. Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda.	2.1: Establecer los mecanismos para que la población mexicana cuente con una vivienda sustentable y de calidad. 2.2: Facilitar a la población rural el acceso a la vivienda digna y sustentable. 2.3: Incentivar y contribuir a la renovación del parque habitacional existente, la optimización de la infraestructura y servicios urbanos y el fortalecimiento del tejido social. 2.4: Fortalecer la certeza jurídica sobre la propiedad de la vivienda. 2.5: Consolidar una estrategia para que la vivienda esté acompañada de un entorno sustentable y competitivo. 2.6: Prevenir los riesgos de afectación de desastres naturales en la vivienda rural y urbana. Estrategia transversal "Igualdad de Oportunidades y no Discriminación contra las Mujeres"
Objetivo 3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población.	3.1: Estimular y fortalecer el mercado de renta habitacional como una potencial solución a las necesidades de vivienda de los mexicanos. 3.2: Apoyar la producción social de vivienda y la autoproducción implementada por desarrolladores y agencias que brinden asesoría integral a usuarios. 3.3: Impulsar un mercado de vivienda nueva sólido que se ajuste a las necesidades de la población. 3.4: Impulsar el desarrollo de un mercado secundario de vivienda dinámico
Objetivo 4. Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda.	4.1: Facilitar el acceso a créditos y subsidios a la población vulnerable. 4.2: Promover una mayor y más eficiente participación de la banca comercial y de desarrollo en el financiamiento de vivienda. 4.3: Fortalecer el papel de los Onavis y otros organismos involucrados en el otorgamiento de financiamiento para vivienda. Estrategia transversal "Igualdad de Oportunidades y no Discriminación contra las Mujeres"
Objetivo 5. Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda.	5.1: Promover, entre las diferentes autoridades de vivienda, una normatividad adecuada que atienda las estrategias de la Política Nacional de Vivienda. 5.2: Coordinar esfuerzos con Onavis, y gobiernos locales para el uso óptimo de los recursos públicos en acciones de vivienda. 5.3: Incentivar la adopción de criterios de sustentabilidad y medio ambiente en las políticas y programas de vivienda. 5.4: Garantizar que el Sistema Nacional de Vivienda sea un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre todos los sectores.
Objetivo 6. Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.	6.1: Consolidar el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) como un referente en la información estadística del sector. 6.2: Acompañar esfuerzos del sector público y privado para generar información que permita evaluar las condiciones de vivienda en México. 6.3: Fomentar la investigación científica y social que impacte en mayor competitividad y atención a las necesidades habitacionales de la población.

Fuente: Elaboración propia con datos del Plan Nacional de Vivienda 2013-2018.

Tal y como se adelantó los objetivos y estrategias del PNV 2013-2018 son coherentes con la situación que arrojan los datos, destacando que *la necesidad de construcción de viviendas para atender la demanda derivada de la formación de nuevos hogares ya no es una prioridad*, para muestra de ello basta con leer las estrategias número uno de los objetivos uno, tres, cinco y seis, así como la estrategia seis y dos de los objetivos dos y cuatro respectivamente, las cuales denotan un viraje en la política de vivienda.

Resumen.

La descripción que se realiza del sector vivienda en cada una de las administraciones es adecuada pero no completa para el caso de los dos primeros sexenios, por ejemplo los documentos del presidente Felipe Calderón muestran un



mejor análisis con respecto a los del presidente Vicente Fox al reconocer la importancia de la vivienda no sólo por su impacto macroeconómico sino por su incidencia en el bienestar de las familias que cuentan con una vivienda no sólo en términos cuantitativos sino que también considera los aspectos cualitativos de las mismas, o al menos hace alusión a ellas. Mientras que los documentos del presidente Fox se enfocan a exhibir el déficit cuantitativo de vivienda. Finalmente el análisis del gobierno del presidente Enrique Peña menciona los principales problemas derivados de la política seguida hasta entonces y enfatiza la necesidad de contemplar otras soluciones de vivienda como el mejoramiento y ampliación, así como la vivienda en renta.

En síntesis, la administración del presidente Fox indica que se demandarían *731mil 584* viviendas nuevas de manera anual, mientras que el gobierno del presidente Calderón menciona que en los próximos 20 años se demandarían 10.8 millones de viviendas nuevas, por lo tanto ambos gobiernos comparten la **urgencia** de combatir el rezago cuantitativo de vivienda mediante la **simplificación de trámites** para la producción y titulación de vivienda a través de la homologación de trámites y procedimientos en los tres niveles de gobierno, impulsando el **abasto de suelo** apto para uso habitacional y sobretodo mediante el **aumento de créditos** - público y privado- hacia los asalariados (principalmente) y personas con escasos recursos. En tanto que el gobierno priísta es claro en sus objetivos de *promover que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre hacia el interior de los centros urbanos existentes (abandonando el modelo de los gobiernos anteriores), prevenir los riesgos de afectación de desastres naturales en la vivienda rural y urbana, y consolidar el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) como un referente en la información estadística del sector.*

De acuerdo con los datos analizados, es evidente que no hubo un progreso considerable en la disminución del hacinamiento, en el número de viviendas habitadas por sus propietarios y en el porcentaje de viviendas con agua y techo de material durable, tan sólo para el año 2010 el número de personas aproximado que carecía de agua y techo de material durable en su vivienda ascendía a *13 millones* y *35 millones* respectivamente, exhibiendo el alto porcentaje de la población que habitaba en situaciones precarias.

Es así que a partir de 2000, la política de vivienda dejó atrás el manejo político que se le daba a los créditos de INFONAVIT y FOVISSSTE por parte de los sindicatos, dejó la producción social de vivienda en manos del sector privado y hasta 2012 fue SEDESOL la encargada de llevar las riendas de la política, ya que en ese año se canalizo dicha tarea a la SEDATU, mientras que la CONAVI es la cabeza de sector con el objeto de homologar las acciones de todos los ONAVIS y OREVIS.



Capítulo 3. La Política Nacional de Vivienda en el Estado de México.

3.1 Presentación

En el capítulo anterior se dibuja el panorama en el que se elaboraron los documentos encargados de dictar la política de vivienda, mientras que en el presente capítulo se expondrán las acciones emprendidas por los organismos nacionales de vivienda (ONAVIS) para luego presentar el impacto de la política de vivienda en el Estado de México y la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), ya que como se mencionó en el curso “Desarrollo Urbano y Vivienda”¹ la ciudad de México al igual que otras ciudades del mundo ha traspasado las divisiones administrativas, lo que indica que la división política ya no concuerda con la prevista en sus inicios, por lo que la ciudad de México ha llegado a abarcar un gran número de municipios del estado de México, dando lugar a la llamada ZMVM.

Por otra parte es necesario mencionar que al elaborar la política de vivienda el estado tuvo que haberse enfrentado a la disyuntiva de construir una ciudad dispersa que de acuerdo con Sergio Ballén:

“El modelo de ‘ciudad dispersa’ o ‘interciudad’ consiste básicamente en la libre disposición de terrenos sin urbanizar como mecanismo de expansión y crecimiento físico, lo cual implica la desconcentración de la población, la existencia de servicios, la ciudad sin centro ni trabajo en red. Este prototipo tiene objetivos afines con la ciudad jardín y con políticas neoliberales en las que el mercado regula el crecimiento por ocupación de lotes, pero es contradictorio con la tendencia histórica de las ciudades mediterráneas.” (Ballén; 2010; pág. 45).

“O construir una ciudad compacta que se basa en la reutilización de áreas previamente urbanizadas aprovechando el suelo al máximo como alternativa de crecimiento, involucrando grandes operaciones estatales especialmente en las zonas centrales deterioradas, y la alianza financiera con el sector privado. Este modelo parte de una conciencia planificadora por la transformación del territorio mediante proyectos de renovación urbana pero, por sus características operativas, casi siempre excluye a la población de bajos ingresos.” (Ballén; 2010; pág. 45).

¹ El curso lo impartió el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se tomó en línea y el certificado de honor de haberlo concluido se encuentra en el ANEXO 2, aunque en el certificado el nombre del curso aparece como Urbanization in Latin America.



Y en el mejor de los casos, el gobierno en turno pudo haber optado por intentar que la política de vivienda construyera un modelo de planeación territorial *ad hoc* al contexto socioeconómico del territorio en turno.

3.2 Acciones de los principales ONAVIS.

3.2.1 Organismos Nacionales de Vivienda.

Los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) identificados al año 2000 comprendían el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo Nacional de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), en julio de 2001 se incorpora a la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), que en junio del año 2006 se transforma en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y por último se encuentra la Sociedad Hipotecaria Federal (SIF) que se creó el 11 de octubre de 2001 cuando se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el cual se expidió la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal².

En general los Organismos Nacionales de Vivienda están destinados a satisfacer la demanda de créditos relacionados con los tipos de soluciones habitacionales que se requieren y esto se puede rectificar con la misión que cada uno de los organismos presenta en su página web y que se reproducen a continuación:

Misión del INFONAVIT: *“Generar valor para los trabajadores, sus familias y comunidades, a través de soluciones que les permitan incrementar su patrimonio y su calidad de vida de una forma sustentable, a lo largo de su vida laboral y durante su retiro, con base en el tripartismo y la autonomía.”*³

Misión del FOVISSSTE: *“Satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, y mantener el valor real de sus aportaciones, para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro.”*⁴

² Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal, *Historia*, 2015.

<http://www.shf.gob.mx/sobreshf/descripcion/Paginas/Historia.aspx>

³ Fuente: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, *Misión, visión y objetivos del Infonavit*, 2015.

http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/perfil_institucional/mision_vision_y_objetivos_del_infonavit

⁴ Fuente: Fondo Nacional de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, *MISIÓN VISIÓN Y OBJETIVO*, 2015.

http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Vision_Mision_y_Objeto



Misión de SIF: *“Liderar el desarrollo de soluciones de financiamiento para la vivienda en México.”*⁵

Misión del FONHAPO: *“Atender las necesidades de vivienda digna y sustentable de la población con ingresos por debajo de la línea de bienestar, a través de programas de subsidios, esquemas de financiamiento y garantías.”*⁶

Misión de la CONAVI: *“Diseñar, coordinar y promover políticas y programas de vivienda del país, orientadas a desarrollar las condiciones que permitan a las familias mexicanas tener acceso a una solución habitacional, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades.”*⁷

El factor común de cada una de las misiones de los cinco ONAVIS radica en procurar el financiamiento para atender las necesidades de la vivienda según el sector que atienden, puesto que INFONAVIT y FOVISSSTE atienden a los trabajadores asalariados, el primero atiende a los empleados del sector privado mientras que el segundo atiende a los empleados del estado, en consecuencia se deduce que el tamaño en cuanto a recursos, trabajadores y derechohabientes de INFONAVIT supera por mucho al FOVISSSTE que en su mayoría atiende a los trabajadores del aparato burocrático del estado.

Por su parte el FONHAPO atiende a la población de bajos recursos, SIF busca generar nuevas soluciones de vivienda que incluye la construcción, adquisición y mejora de la misma y por último la CONAVI de acuerdo con el cambio implementado por el gobierno del Lic. Enrique Peña Nieto es la cabeza de sector encargada de elaborar el Plan Nacional de Vivienda, de la operación de subsidios y de supervisar que las acciones de vivienda se realicen con pleno cuidado del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable⁸.

3.2.2 Soluciones Habitacionales.

Según el Programa Universitario sobre Estudios de la Ciudad (PUEC) de la UNAM existen cinco tipos de opciones habitacionales identificadas que forman parte de la política habitacional en los últimos años, son: Vivienda completa, Vivienda inicial, Mejoramiento físico, Mejoramiento financiero, e infraestructura (UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; p. 39).

⁵ Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal, *Misión y Plan Estratégico*, 2015. <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/descripcion/misionplanestrategico/Paginas/MisionVisionValores.aspx>

⁶ Fuente: Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, *Misión y Visión*, 2015. <http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el-fonhapo/mision-y-vision.html>

⁷ Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, *QUIENES SOMOS*, 2015. <http://www.conavi.gob.mx/quienes-somos>

⁸ Fuente: *ibidem* <http://www.conavi.gob.mx/quienes-somos>



Por consiguiente se reproduce el cuadro 5. *Tipos y subtipos de soluciones habitacionales financiadas por los organismos y entidades privadas que participan en la política de vivienda* del libro antes mencionado, en donde se aprecian las características de cada uno de los tipos y subtipos de soluciones habitacionales implementadas por la política nacional de vivienda:

Diagrama 5. Tipos y subtipos de soluciones habitacionales.

VIVIENDA COMPLETA	
Se refiere a los financiamientos ejercidos para viviendas cuya ejecución se realiza a través de un proceso continuo y único (vivienda terminada) bajo la gestión de agentes públicos y/o privados	
Subtipos	Características
Vivienda nueva	Financiamiento para la adquisición en propiedad
Vivienda usada	Financiamiento para la adquisición en propiedad
Vivienda en arrendamiento	Financiamiento para la construcción de viviendas completas para que sean ocupadas por los beneficiarios en calidad de inquilinos y los propietarios se obligan a mantener la condición de arrendamiento por un tiempo determinado
Con disponibilidad de terreno	Financiamiento para la edificación en un terreno propiedad del acreditado
Mezcla de recursos	Financiamiento para la adquisición o edificación mediante dos o más fuentes complementarias (cofinanciamientos)
VIVIENDA INICIAL	
Financiamientos para adquisición de viviendas con desarrollo gradual a partir de una unidad básica	
Subtipos	Características
Pie de casa	Financiamiento para la adquisición de una unidad básica de vivienda que cuente con los servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples, para su desarrollo gradual
Autoconstrucción	Financiamiento para la edificación de una unidad básica de vivienda por autoconstrucción
MEJORAMIENTO FÍSICO	
Financiamientos para la reparación, rehabilitación y ampliación de la vivienda propiedad del beneficiario	
Subtipos	Características
Ampliación	Financiamiento para la construcción de uno o más cuartos en la vivienda
Rehabilitación	Financiamiento para rehabilitación de pisos, paredes, techos y estructura, así como introducción o mejoramiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas
Ampliación y rehabilitación	Financiamiento para los dos conceptos anteriores.
MEJORAMIENTO FINANCIERO	
Financiamientos para facilitar al beneficiario el pago de un crédito hipotecario de vivienda en su fase inicial (pago de un enganche) o en su fase final (pago de pasivos)	
Subtipos	Características
Pago de pasivos	Financiamiento para el pago de un adeudo relacionado con un crédito para vivienda
Pago de enganche	Financiamiento para el enganche de la vivienda o el complemento del mismo
INFRAESTRUCTURA	
Financiamientos para complementar los servicios que se requieren para iniciar el proceso de edificación de vivienda como adquisición de suelo, urbanización, lotes con servicios o suministro de insumos para la construcción	
Subtipos	Características
Adquisición de suelo	Financiamiento para la compra de suelo apto para vivienda (no incluye la dotación de servicios)
Urbanización para uso habitacional	Financiamiento para la adecuación del suelo para vivienda, dotando de todos o algunos de los servicios de: agua, drenaje, electricidad, alumbrado público, pavimentación, guarniciones y banquetas
Lotes con servicios	Financiamiento para la adquisición de un lote urbanizado que cuente con servicios básicos de agua, drenaje y electricidad
Insumos para vivienda	Financiamiento para la adquisición de materiales de construcción

Fuente: UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; pág. 40.

En definitiva, es imposible negar que la política de vivienda gestó una gama amplia de soluciones habitacionales, además al momento de crear las soluciones se tomó en cuenta la situación de la vivienda descrita en los programas nacionales



de desarrollo y que al mismo tiempo parecen congruentes con la fotografía de los datos del INEGI que se presentó en el capítulo anterior, ejemplo de ello se puede apreciar en las opciones siguientes:

Vivienda inicial: Financiamientos para la adquisición de viviendas con desarrollo gradual a partir de una unidad básica, dentro de la cual destaca la opción Financiamiento para la edificación de una unidad básica de vivienda por autoconstrucción. (UNAM, PUEC; 2013; pág. 40)

Mejoramiento físico: Financiamientos para la reparación, rehabilitación y ampliación de la vivienda en propiedad del beneficiario. (UNAM, PUEC; 2013; pág. 40)

Infraestructura: Financiamientos para complementar los servicios que se requieren para iniciar el proceso de edificación de vivienda como adquisición de suelo, urbanización, lotes con servicios o suministro de insumo para la construcción. (UNAM, PUEC; 2013; pág. 40)

En el caso de la autoconstrucción es trascendente que se incluya en las soluciones habitacionales porque una gran cantidad de viviendas en el país han sido edificadas bajo esta modalidad, dando pauta a que se les denomine *ciudades gris* a las regiones donde predomina esta modalidad de producción y para entender el porqué del adjetivo basta con observar las periferias de las ciudades en donde se puede apreciar un sinfín de viviendas sin pintar, con construcciones parciales y varillas oxidadas, mismas a las que dentro del argot popular se les denomina “varillas de la esperanza” porque se pretende que algún día serán utilizadas para continuar con la ampliación de la vivienda.

En este tenor, contrario a lo que se puede leer en algunos textos de investigación académica o del sector público “la autoconstrucción en vez de una muestra de irracionalidad sería la respuesta lógica ante las condiciones de los pobres urbanos; en la búsqueda de alojamiento su principal problema es la escasez de recursos monetarios. Con este procedimiento se sustituye este recurso escaso por otro que para ellos es relativamente abundante: la fuerza de trabajo propia, que a menudo no pueden vender, pues en esos grupos son altos los niveles de desempleo y sus miembros recaen de manera intermitente en esta situación” (Salazar; 2012; pág. 44) por lo tanto la introducción de una solución dentro de la política de vivienda que atienda a la población que edifica sus viviendas mediante autoconstrucción es digna de resaltar.

Por otra parte, a pesar de que el tipo de solución “infraestructura” parece estar encaminada a la atención de la urbanización “informal, irregular o ilegal” -como la llaman algunos autores- de acuerdo con la conclusión de Clara Eugenia Salazar



en el libro *Irregular: suelo y mercado en América Latina* parece vislumbrarse que este tópico no se atendió en los hechos puesto que Salazar menciona lo siguiente:

“La conclusión que de aquí se extrae es que debe cambiar de manera radical la política frente a la urbanización espontánea; en lugar de combatirla, es preciso reconocer su contribución, e incluso incentivarla y orientarla. Es irracional ignorar los enormes esfuerzos de los pobladores que se cristalizan en un parque inmobiliario gigantesco con un inmenso valor económico.” (Salazar; 2012; pág. 45)

Aunque es preciso mencionar que “la informalidad en el suelo ha dejado de ser exclusiva de los pobres, para ampliarse a otras esferas sociales, desde grupos de mediano y alto ingreso, hasta empresas y organizaciones privadas y públicas, como consecuencia de una grave tendencia a debilitar el Estado de Derecho. Éste es un fenómeno poco estudiado, no obstante que corre el riesgo de convertirse en otra forma ‘natural’ de acceder a suelo ante la ineficacia de los arreglos institucionales establecidos” (Iracheta; 2009; pág. 453) y esto acarrea otro problema como puede ser que al contar con más recursos el sector privado pueda excluir a los pobres de la apropiación del suelo de esta forma y que los pobres prácticamente queden sin techo.

3.2.3 Recursos asignados por solución de vivienda a nivel nacional.

En esta sección se aborda el porcentaje de recursos asignados a cada una de las soluciones habitacionales descritas en el apartado anterior para confirmar la importancia que se le dio a todas las soluciones.

3.2.3.1 Acciones por solución.

En lo que sigue y en el orden nacional y estatal, se presenta el número de acciones destinadas a cada solución de vivienda así como el monto asignado por cada rubro para realizar un balance preliminar de lo que se propuso tanto en el PND como en el PSV y el PNV versus lo que se hizo. Por otra parte también se presenta el porcentaje de participación de cada uno de los ONAVIS en el financiamiento para cada uno los rubros. Dicho lo anterior se procede a mostrar la Tabla 13 que contiene el número de acciones de financiamientos para vivienda señalando el total por año y el total general del periodo. (Ver Tabla 13)

En particular, la tabla indica que el número de acciones para financiamiento de viviendas nuevas y mejoramientos son las que mayor número tienen, siendo la primera quien llevo la batuta en casi todo el periodo. También cabe mencionar que en relación con las soluciones habitacionales identificadas y mencionadas en párrafos anteriores, se observa que solo dos soluciones habitacionales concuerdan con las descripciones del PUEC y cuyas soluciones encajan en los rubros de Vivienda Completa que *engloba vivienda nueva y usada*, entre otros, y



la denominada Mejoramiento Físico que *tiene como fin la reparación, rehabilitación y ampliación de la vivienda* propiedad del beneficiario.

Tabla 13. Financiamiento para viviendas en México 2000-2014. (Acciones)⁹

Año	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total anual
2000	374,384	158	94,579	7,667	476,788
2001	326,757	132,146	0	3,024	461,927
2002	400,230	61	295,728	8,493	704,512
2003	500,721	0	206,153	28,294	735,168
2004	537,919	62	269,606	13,405	820,992
2005	95,106	536,176	180,616	9,454	821,352
2006	804,339	2,262	432,462	11,501	1,250,564
2007	911,900	9,065	340,535	7,100	1,268,600
2008	943,303	18,678	1,032,129	15,421	2,009,531
2009	812,545	36,929	796,582	16,973	1,663,029
2010	693,338	151,396	884,188	9,833	1,738,755
2011	636,795	143,263	805,040	8,915	1,594,013
2012	596,142	159,482	1,019,937	8,448	1,784,009
2013	558,916	204,690	643,732	629,678	1,423,339
2014	603,099	212,454	543,545	25,940	1,385,038
Total Periodo	8,795,494	1,606,822	7,544,832	804,146	18,137,617

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos)¹⁰.

Los datos de la tabla demuestran que algunas soluciones habitacionales como la de *Vivienda Inicial* que incluye la modalidad de autoconstrucción fueron relegadas en cuanto a número de acciones, dado el caso que en conjunto con las otras soluciones restantes englobadas en la categoría *Otros Programas* su participación a lo largo del periodo de estudio fue de solo 4.4%, siendo que un “programa de ayuda a la autoconstrucción puede llegar a una población más numerosa, utilizando para ello menos recursos fiscales que un programa convencional y con un resultado inesperado: los implicados, que objetivamente reciben menos beneficios, se sienten incluidos en la política y son menos contestatarios que los usuarios de la vivienda social que edifica el Estado, quienes a menudo protestan por la baja calidad de los inmuebles, por las condiciones de pago, etc. Los autoconstructores sienten que reciben apoyo en un proceso que llevarían a cabo aun sin ayuda.” (Salazar; 2012; pág. 46)

⁹ Las cifras que se encuentran resaltadas en cursiva se debe a que en los años en que se localizan, las cifras se encontraban desagregadas en “créditos individuales” y “cofinanciamientos y subsidios” por lo que el dato presenta la suma de ambas cifras.

¹⁰ http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/reportes_bas.aspx



De igual manera los datos indican que al menos por el número de acciones implementadas, el *mejoramiento de la vivienda* fue puesto en una importancia similar a la del financiamiento de viviendas nuevas, lo que parece ser congruente con la situación de la vivienda expuesta en el capítulo anterior donde se mostró el elevado número de personas que carecía de materiales duraderos en sus paredes, pisos o techos, así como otros servicios básicos.

3.2.3.2 Monto asignado por solución.

En contraste con la anterior sección, se presenta la Tabla 14 confirma que la “urgencia” de atender la creciente demanda de vivienda originada por el crecimiento de la población -en específico por la formación de nuevos hogares- fue la principal meta del gobierno federal y que se atacó principalmente con la solución *vivienda completa*.

Tabla 14. Financiamiento para viviendas en México 2000-2014.

(Monto en pesos corrientes)¹¹

Año	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
2000	56,508,249,400	27,569,700	1,686,789,600	863,511,200	59,086,119,900
2001	60,720,329,500	0	1,357,553,200	676,330,900	62,754,213,600
2002	74,945,234,100	82,095,000	2,086,635,600	747,893,400	77,861,858,100
2003	111,133,505,400	75,207,900	1,629,183,400	1,869,559,700	114,707,456,400
2004	124,740,327,200	12,903,900	2,486,255,000	1,338,236,500	128,577,722,600
2005	156,077,566,200	0	2,092,402,200	1,298,795,400	159,468,763,800
2006	214,468,731,400	538,358,500	3,959,394,500	3,335,343,300	222,301,827,700
2007	215,007,089,900	7,294,737,800	222,301,827,700	29,595,266,819	474,198,922,219
2008	256,616,131,388	1,158,001,083	13,501,992,113	6,417,472,424	277,693,597,008
2009	212,823,430,041	11,189,918,949	11,414,019,310	5,171,416,807	240,598,785,107
2010	194,561,629,462	40,770,741,584	13,317,099,578	4,596,102,864	253,245,573,488
2011	194,499,525,806	39,676,717,270	14,628,856,003	4,772,932,674	253,578,031,753
2012	192,019,885,526	45,680,946,342	16,633,323,177	4,456,419,650	258,790,574,695
2013	173,810,151,859	78,312,737,231	8,723,783,670	12,592,862,721	273,439,535,481
2014	195,630,137,962	88,058,701,351	9,656,102,521	16,611,889,305	309,956,831,139
Total	2,433,561,925,144	312,878,636,610	325,475,217,572	94,344,033,664	3,166,259,812,990

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos)¹².

De manera concreta se priorizó el financiamiento de vivienda nueva exhibiendo un análisis pobre y parcial, puesto que como señala Orville Grimes:

¹¹ Las cifras en cursiva se debe a que en los años en que se localizan, las cifras se encontraban desagregadas en “créditos individuales” y “cofinanciamientos y subsidios” por lo que el dato presentado es la suma de ambas cifras.

¹² Fuente: http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/reportes_bas.aspx



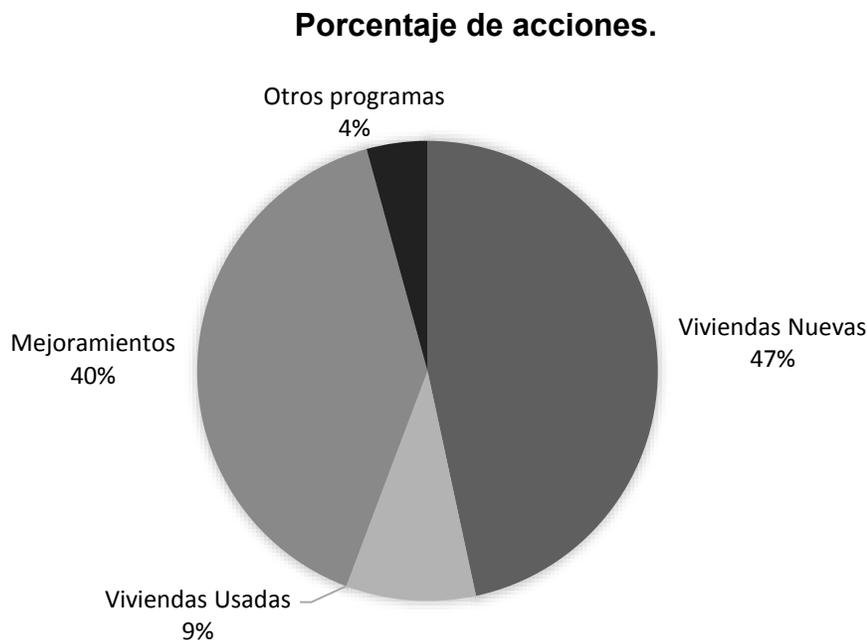
“para determinar la demanda de vivienda de distintos grupos de ingresos sería necesario primero definir la gama de opciones de vivienda o paquetes de componentes disponibles: segundo, determinar el costo económico o el valor de alquiler de cada opción; y tercero, determinar la calidad de cada tipo de vivienda demandada a los alquileres corrientes.” (Grimes; 1978; pág. 75).

Por lo tanto, al enfocarse sólo a financiar la adquisición de vivienda nueva, se excluyó de forma automática a un nutrido número de personas que por sus condiciones no pudo ser objeto de crédito.

3.2.3.3 Porcentaje de acciones y financiamiento.

A continuación se presenta el porcentaje del financiamiento para viviendas en México 2000-2014 para cada una de las categorías presentadas (acciones emprendidas y monto), con la finalidad de comparar su nivel de participación. Primero se presenta el porcentaje de acciones en el Gráfico 15:

Gráfico 15. Financiamiento para viviendas en México 2000-2014.



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

Los porcentajes de las acciones muestran una canalización mayoritaria a las soluciones de *mejoramientos* y *viviendas nuevas*; sin embargo las mismas categorías pero en porcentaje del monto destinado a cada una de las soluciones (ver Gráfico 16), denotan una situación muy distinta y lo que se advertía como un gran acierto de la administración de los gobiernos se desvaneció de manera inmediata, dado el caso que del monto total de financiamientos otorgados durante

los catorce años de estudio, el 73% fue canalizado para la adquisición de *viviendas nuevas* versus el 10% que fue destinado a *Mejoramientos* que apenas y fue superado por el financiamiento a *Viviendas Usadas* que obtuvo el 14%.

Gráfico 16. Financiamiento para viviendas en México 2000-2014.



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

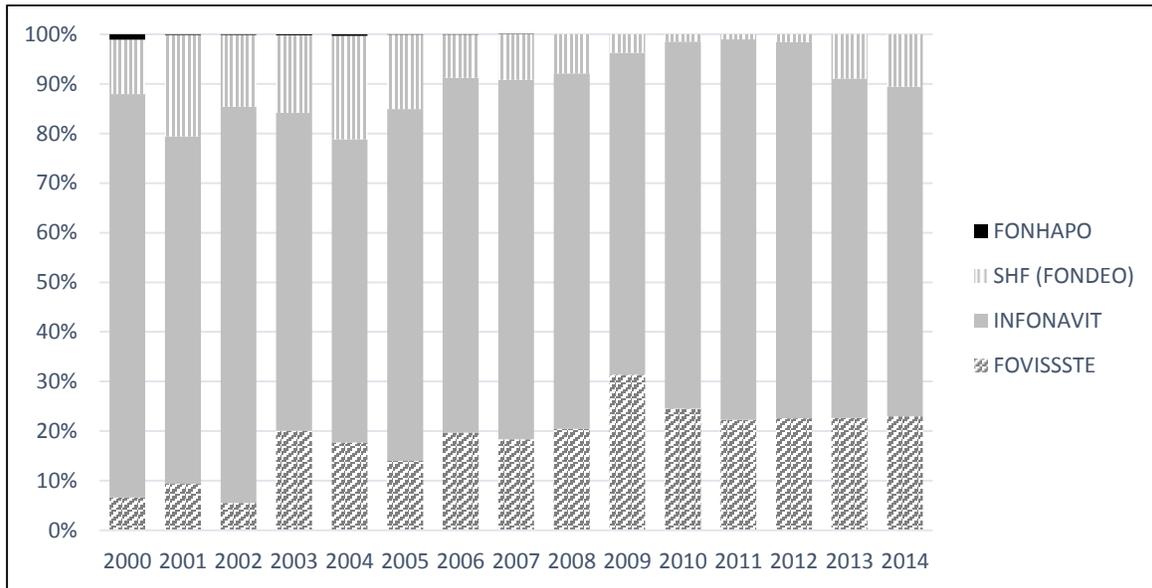
3.2.3.4 Participación de los ONAVIS en el financiamiento.

Ahora se muestra la participación de cuatro de los cinco organismos nacionales de vivienda (FONHAPO, SHF, INFONAVIT y FOVISSSTE) en el financiamiento total del financiamiento de los ONAVIS, destacando que a partir del año 2008 el FONHAPO sólo se dedicó a otorgar subsidios al igual que CONAVI quien desde su transformación participa otorgando subsidios. (Ver Gráfico 17)

Es evidente que del total de financiamientos otorgados por los ONAVIS, el INFONAVIT participó en todos los años con más del 50% del financiamiento total, seguido por el FOVISSSTE y SHF¹³ que ocupó el tercer lugar, mientras que FONHAPO con su pequeña participación de 2000 a 2007 se situó en el último peldaño.

¹³ Aunque los créditos que brinda SHF son para distintos agentes económicos como constructores, intermediarios financieros, entre otros, y esto porque SHF es un Banco de Desarrollo de segundo piso. Para mayor información se sugiere consultar la página web de SHF: <http://www.shf.gob.mx/>

Gráfico 17. Participación de los ONAVIS en el financiamiento.



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

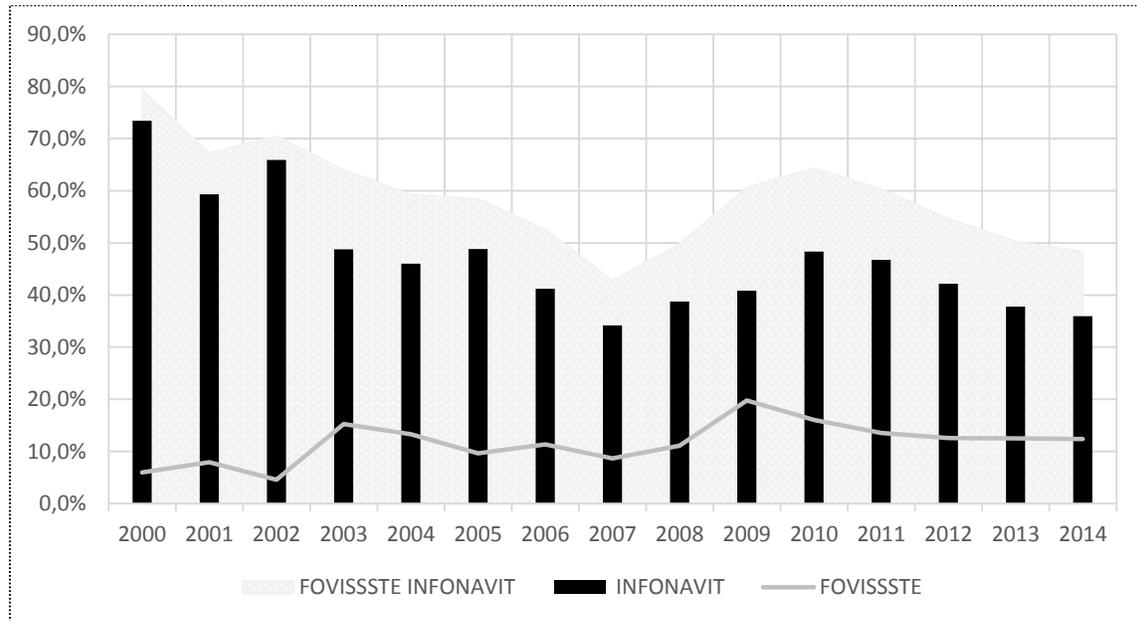
3.2.3.5 Participación de INFONAVIT-FOVISSSTE en el financiamiento agregado.

Tomando en cuenta la sección anterior se examina brevemente la participación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y del Fondo Nacional de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en el financiamiento agregado nacional, ya que ambos institutos financiaron el 55.7% del total otorgado hasta el año 2014 y esto sin tomar en cuenta que algunos subsidios federales fueron asignados para complementar el crédito de dichos institutos, lo que demuestra la importancia y trascendencia de dichos institutos dentro de la política nacional de vivienda.

Cabe mencionar que el financiamiento total agregado está conformado además por los organismos nacionales y estatales de vivienda, las entidades financieras, los subsidios federales y otros organismos como petróleos mexicanos (PEMEX), el Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas y Hábitat México.

Una vez mencionado lo anterior, se presenta el Gráfico 18 que contiene el nivel de participación por separado y en conjunto de los principales organismos de vivienda (INFONAVIT-FOVISSSTE) en el universo del financiamiento nacional. El gráfico muestra que INFONAVIT asignó el 43.2% del total de créditos mientras que el FOVISSSTE otorgó el 12.5%, demostrando así, la razón por el cual se considera al INFONAVIT como el principal referente de la política de vivienda en México.

Gráfico 18. Participación de INFONAVIT-FOVISSSTE en el financiamiento agregado.



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

Es claro que el INFONAVIT tiene un papel dominante, aun cuando su porcentaje de participación ha venido disminuyendo en los últimos años, derivado de lo anterior se desprende la siguiente pregunta ¿de dónde obtiene el INFONAVIT sus recursos para tener altos porcentajes de participación? y la respuesta es la siguiente:

“Sustentado en su actual normativa, el INFONAVIT tiene tres fuentes principales de financiamiento de sus operaciones: la aportación patronal del 5% del salario de los trabajadores destinado al Fondo de Vivienda, la recuperación de los créditos que otorga, y la colocación de hipotecas en el mercado secundario internacional” (Pardo; 2010; pág. 314).

Por lo tanto, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al financiarse por la aportación del grueso de la población asalariada, es sin duda y por mucho un gigante en cuanto a recursos se refiere.

3.2.4 Recursos asignados por solución de vivienda a nivel estatal.

Respetando el orden mencionado en este apartado, ahora se procede a exponer la intervención de los Organismos Nacionales de Vivienda en el Estado de México.

3.2.4.1 Acciones por solución.

A continuación se presenta la Tabla 15 cuyo contenido se basa en el número de acciones por parte de los ONAVIS realizadas en el Estado de México, destacando



que suma de las acciones estatales corresponden al 7.1% del total nacional realizado durante 2000-2014, de igual forma la tabla arroja que el número de acciones se destinó principalmente a *viviendas nuevas*, lo que se tradujo en un porcentaje del 60% y fue seguido por las acciones destinadas a *mejoramientos* que participaron con un 32%.

Tabla 15. Financiamiento para viviendas en el Estado México 2000-2014.

(Acciones)¹⁴

Año	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
2000	29,935	0	347	153	30435
2001	26,077	0	2,171	177	28425
2002	32,118	0	18,879	285	51282
2003	41,417	0	4,467	997	46,881
2004	41,331	0	7,891	381	49,603
2005	48,544	0	12,557	441	61,542
2006	62,381	0	10,365	647	73,393
2007	61,000	271	9,497	321	71,089
2008	82,559	893	49,630	864	133,946
2009	69,811	3,485	42,656	837	116,789
2010	79,143	13,828	48,951	605	142,527
2011	67,625	13,175	63,400	508	144,708
2012	57,368	13,613	65,641	333	136,955
2013	41,257	18,751	44,899	1,020	105,927
2014	38,589	18,252	36,561	2,007	95,409
TOTAL	779,155	82,268	417,912	9,576	1,288,911

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

3.2.4.2 Monto asignado por solución.

En lo que se refiere al monto del financiamiento asignado en el Estado de México, se resalta que el porcentaje destinado respecto del total nacional fue del 9.03% traduciéndose en *285 768.6 millones* de pesos, por otra parte mientras que el financiamiento nacional para *vivienda nueva y usada* canalizó el 86.7% de los recursos, para el caso mexiquense el porcentaje fue del 95.9% del total de recursos estatales, evidenciando así que la política de vivienda se enfocó a dotar de créditos a la población para la adquisición de vivienda.

A manera de rectificar lo mencionado en el párrafo anterior se presenta la tabla siguiente:

¹⁴ Las cifras que se encuentran resaltadas en cursiva se debe a que en los años en que se localizan, las cifras se encontraban desagregadas en “créditos individuales” y “cofinanciamientos y subsidios” por lo que el dato presentado es la suma de ambas cifras.

Tabla 16. Financiamiento para viviendas en el Estado México 2000-2014.

(Monto en pesos corrientes)¹⁵

Año	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
2000	9,096,109,400	0	70,263,100	33,383,000	9,199,755,500
2001	5,682,494,100	0	16,639,500	29,169,400	5,728,303,000
2002	6,759,530,900	0	61,369,900	47,975,000	6,868,875,800
2003	9,690,818,200	0	35,560,900	118,943,700	9,845,322,800
2004	10,856,924,800	0	27,857,800	75,563,200	10,960,345,800
2005	12,687,152,100	0	55,653,600	107,545,700	12,850,351,400
2006	18,286,976,300	106,896,000	442,814,500	225,560,200	19,062,247,000
2007	16,786,080,117	83,898,909	482,855,009	172,300,600	17,525,134,635
2008	24,031,901,502	80,072,986	959,605,864	335,642,423	25,407,222,775
2009	21,798,550,197	1,611,791,472	651,692,267	408,209,600	24,470,243,536
2010	26,165,915,491	4,472,204,345	600,252,126	362,402,453	31,600,774,415
2011	24,607,689,843	4,339,904,738	946,806,801	389,304,424	30,283,705,806
2012	21,117,664,441	4,543,156,723	1,665,930,960	356,649,965	27,683,402,089
2013	16,862,287,391	8,370,152,172	320,635,245	1,024,206,093	26,577,280,901
2014	16,598,737,836	9,284,563,630	458,026,131	1,364,312,495	27,705,640,092
TOTAL	241,028,832,618	32,892,640,975	6,795,963,703	5,051,168,253	285,768,605,549

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

3.2.3.3 Participación de los ONAVIS en el financiamiento.

Al igual que en el escenario nacional, en el escenario estatal se hace indiscutible la presencia mayoritaria del INFONAVIT y el FOVISSSTE en cuanto a colocación de créditos dado el caso que tienen una participación del 61.5% y 31.2% respectivamente, lo que sumado da un total del 92.7%, que a su vez permite suponer que 9 de cada 10 financiamientos era otorgado por alguno de estos institutos, asimismo recordando que Sociedad Hipotecaria Federal funge como Banca de Desarrollo y que el financiamiento de FONHAPO es muy pequeño (prácticamente nulo) es que el lector se puede imaginar el tamaño de estos institutos, en especial INFONAVIT como ya se advertía. En consecuencia se presenta la siguiente tabla con el fin de dar certeza a lo antes expuesto:

Tabla 17. Participación de los ONAVIS en el financiamiento estatal.

FOVISSSTE	INFONAVIT	SHF (FONDEO)	FONHAPO
31.2%	61.5%	7.2%	0.1%

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

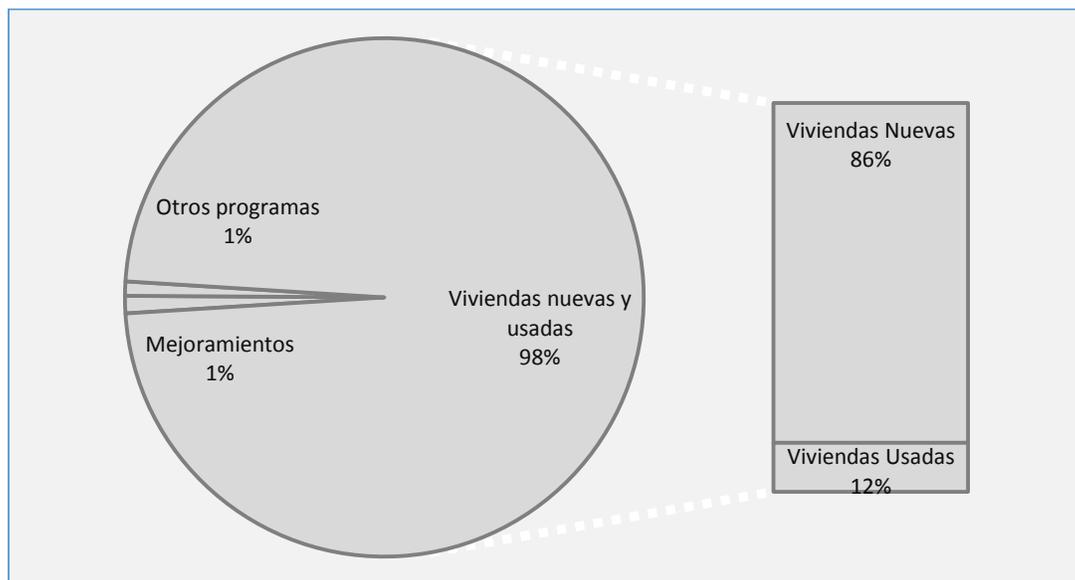
¹⁵ Las cifras que se encuentran resaltadas en cursiva se debe a que en los años en que se localizan, las cifras se encontraban desagregadas en "créditos individuales" y "cofinanciamientos y subsidios" por lo que el dato presentado es la suma de ambas cifras.

3.2.4.4 Porcentaje de acciones y financiamiento.

De manera semejante al comportamiento nacional, es posible apreciar que en el caso estatal la alta concentración del financiamiento para *vivienda nueva y usada* por parte de los ONAVIS, categorías que en conjunto representaron el 98% dejando claro la prioridad de los institutos de vivienda.

Se presenta el siguiente gráfico con el fin de ilustrar la magnitud del financiamiento hacia la adquisición de viviendas:

Gráfico 18. Financiamiento para viviendas en el Estado de México 2000-2014.



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Reporte General de Financiamientos).

3.2.5 Objeción.

Antes de continuar, se procede a una responder una probable objeción que surge de la diferencia entre el porcentaje de las acciones y el monto destinado a cada una de las soluciones de vivienda ya que se puede argumentar que el monto destinado a la categoría de *Mejoramientos* es menor puesto que es menos costoso que adquirir una vivienda y por ende el número de acciones es un mejor indicador del porcentaje e importancia asignado a cada solución; sin embargo es aquí donde retomamos el marco teórico presentado anteriormente y el cual a manera de resumen se presenta a continuación.

Según la teoría de la renta de David Ricardo se puede identificar lo siguiente:

- La renta es la compensación que se paga al propietario de la tierra por hacer uso de sus energías originarias e indestructibles, como ejemplo es el nivel de fertilidad de la tierra.



- b) La tierra más fértil es la que se usa primero para cultivar, que denominaremos como R_1 .
- c) Conforme crece la población, lo hace de manera proporcional la demanda de alimentos, lo que obliga a la sociedad a usar la tierra menos fértil a la cual llamaremos R_2 .
- d) Por lo tanto al hacer uso de las tierras menos fértiles (R_2) la renta aumentará en todas las tierras fértiles (R_1).
- e) La magnitud de la diferencia de renta de las tierras R_1 y R_2 depende de la calidad de cada una de las tierras.

En consecuencia y haciendo una analogía *ad hoc* a la investigación, es que la teoría de Ricardo¹⁶ se aplica de la siguiente forma:

- a) Las energías originarias e indestructibles para el caso actual es la ubicación de la tierra, puesto que la ubicación engloba la **calidad, cantidad y continuidad** de los servicios e infraestructura a los que se tiene acceso o con los que se cuenta.
- b) Las tierras que se usaron en un principio bajo el supuesto de mejor fertilidad, hoy en día son las que tienen una mayor calidad, cantidad y continuidad de servicios e infraestructura, misma que denominaremos R_{S1} .
- c) Conforme crece la población, la necesidad de vivienda también aumenta lo que obliga a hacer uso de las tierras más alejadas de R_{S1} , y que implica menos servicios e infraestructura, a estas tierras las llamaremos R_{S2} .
- d) Por lo tanto, al usar las tierras más alejadas y con menos calidad, cantidad y continuidad de servicios e infraestructura (R_{S2}), propicia que la renta aumente en todas las tierras que se usaron primero (R_{S1}).
- e) Es así que la diferencia de la renta de las tierras con R_{S1} y R_{S2} depende completamente de la ubicación y por ende de la calidad de cada uno de los servicios e infraestructura, lo que implica que la ubicación de la vivienda es determinante para estimar su precio.

Tomando en cuenta lo anterior es que se determina que el financiamiento que se otorgó para el mejoramiento de viviendas vivienda debió ser únicamente para ser utilizado en viviendas de R_{S1} por lo que el monto financiado debió ser alto por los

¹⁶ Esto también se puede observar en términos de preferencias del consumidor trazando circunferencias desde el centro poblacional hacia afuera tal y como lo realizaron los creadores del Mapa 2. Crecimiento de la ciudad de México (Ver Introducción), en el cual a cada circunferencia se puede nombrar A,B,C,...,Z, en la cual el consumidor siempre tendrá preferencia por las tierras ubicadas en A por ser el centro de todas las circunferencias, por lo tanto a medida que se usan las tierras con diferente ubicación de A el precio de esta aumentará porque siempre los habitantes del conjunto de Circunferencias= [B,C,D,...,Z] estarán demandando tierras de A. También cabe mencionar que se cumple el axioma de transitividad dado el caso que si A es preferible sobre B y B es preferible sobre C implica que A es preferible sobre C.



niveles de precios de los materiales de construcción así como el costo administrativo de solicitar los permisos correspondientes.

Además, gran parte de los mejoramientos que se requerían en las viviendas correspondía a la necesidad –por no llamarle urgencia- de tener materiales durables en los techos de las viviendas dado el caso que los habitantes de estas viviendas están expuestos a los fenómenos meteorológicos. Por otra parte, los materiales durables para los techos de la vivienda que se suelen emplear para el caso de México son cemento y varilla para la losa de concreto, y cuyo precio de la varilla se determina en el mercado internacional puesto que está hecha de acero, además del costo de la mano de obra.

En suma se afirma que la objeción no es válida puesto que siguiendo el mismo razonamiento que con los *mejoramientos* es posible argumentar que el monto de financiamiento para *viviendas nuevas y usadas* fue alto porque se destinó a viviendas ubicadas en R_{S1} y por lo tanto el número de acciones para este rubro también debió de ser bajo, lo que sin duda cae en una contradicción con los datos mencionados. Es así que el monto del financiamiento y no el número de acciones por solución habitacional es más representativo, de igual manera el lector puede haber intuido en qué tierra se ubicaron las viviendas nuevas/usadas que fueron objeto de crédito.

3.3 Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)

Para esta sección se pretende exponer a través de mapas el tamaño de la ZMVM para los años 2000, 2005 y 2010 que es cuando CONAPO presenta los mapas, también se mencionarán todas y cada una de las demarcaciones (delegaciones o municipios) que la conforman con miras a establecer las bases que permitirán realizar el análisis del siguiente acápite en el que se retoma que el 98% del monto de los financiamientos otorgados por el INFONAVIT y FOVISSSTE fue destinado a adquirir *viviendas nuevas o usadas*, lo que implica la necesidad de conocer en qué lugar se encontraban esas viviendas (R_{S1} o en R_{S2}).

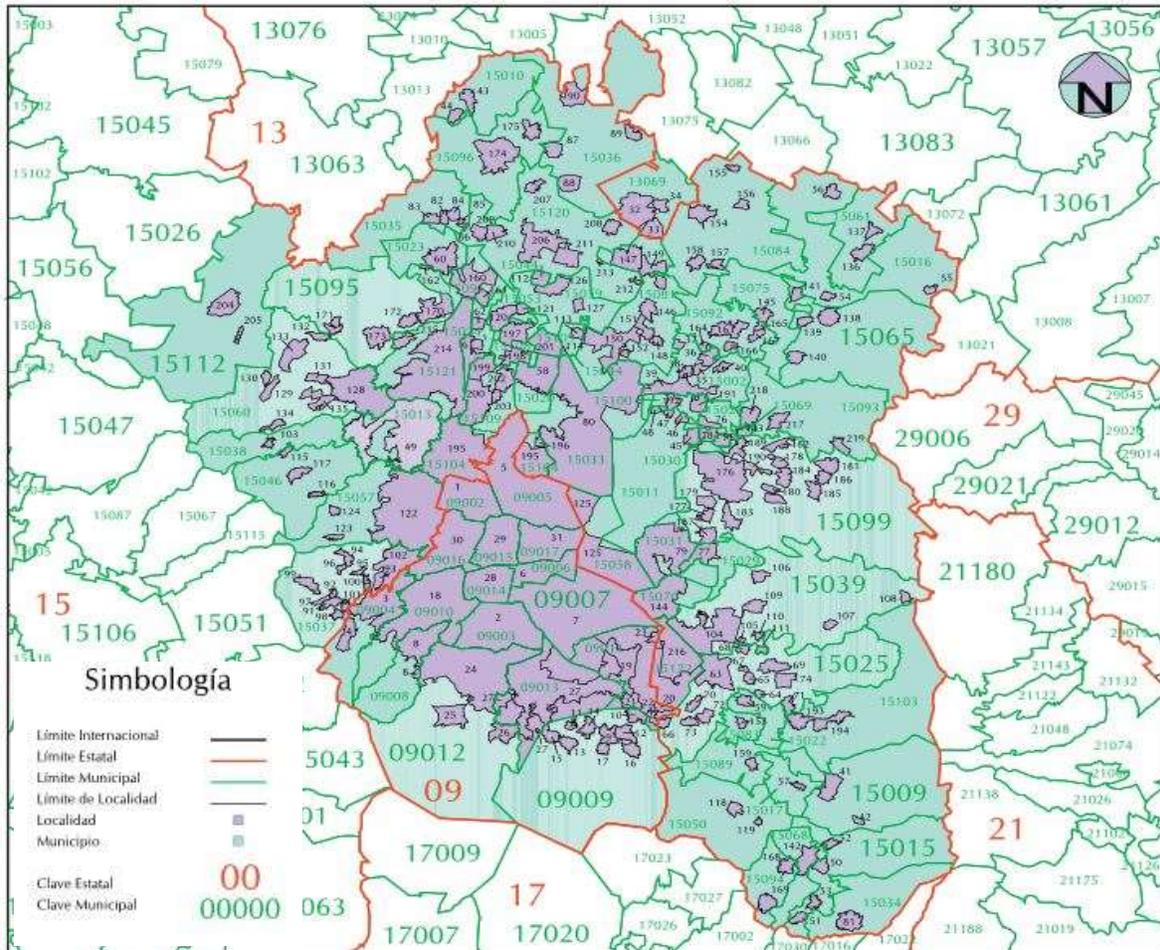
3.3.1 Tamaño de la ZMVM año 2000.

De acuerdo con el CONAPO, en el año 2000, la ZMVM abarcaba las 16 delegaciones de la CDMX, 58 municipios del Estado de México y 1 municipio del estado de Hidalgo (Tizayuca); dando un total de 75 demarcaciones, cuya comparación con el mapa presentado en la introducción, se confirma que la zona metropolitana creció en más de un 100% (en cuanto a número de demarcaciones se refiere), llegando a abarcar de dos a tres entidades federativas. (Ver Mapa 4)

Destaca que Iztapalapa, Ecatepec de Morelos, Gustavo A. Madero y Nezahualcóyotl son las cuatro demarcaciones más pobladas con más del millón

de habitantes, le sigue Naucalpan con *858mil*, Tlalnepantla con *721mil*, Álvaro Obregón con *687mil*, Coyoacán con *640mil*, Tlalpan con *581mil* y Cuauhtémoc con *516mil*, dando como resultado que estas diez demarcaciones concentraran el 54% de habitantes en tan sólo un 15.4% del territorio total de la ZMVM.

Mapa 4. Delimitación de la Zona Metropolitana del Valle de México, 2000.



Fuente: Delimitación de Zonas Metropolitanas, CONAPO.¹⁷

En el mapa se aprecian de manera simultánea las demarcaciones y las localidades urbanas de la ZMVM, las cuales (localidades urbanas) claramente se contempla que no son uniformes lo que obliga a mencionar que existen una serie de criterios que determinan la incorporación de los municipios a la ZMVM como son: planeación y política urbana, conurbación física y tamaño de la población¹⁸.

¹⁷ **Fuente:** CONAPO, *Delimitación de Zonas Metropolitanas*, 2013.

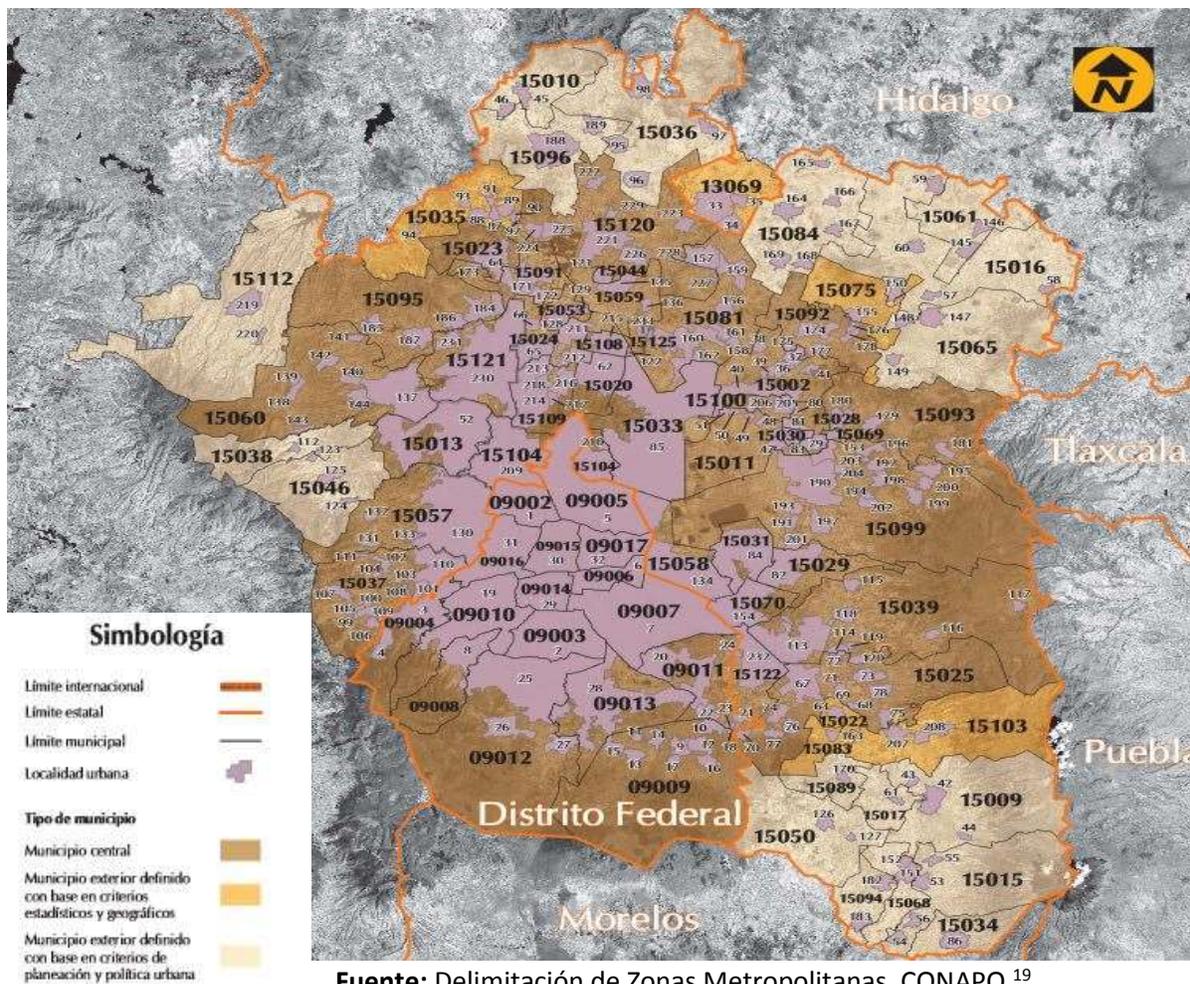
http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/zonas_metropolitanas2000/mapas/12vallemexico.pdf

¹⁸ Es importante mencionar que no se explicará las características de estos criterios puesto que no son conceptos que afecten la investigación; no obstante si el lector desea conocer más del tema se le extiende la

3.3.2 Tamaño de la ZMVM año 2005.

El tamaño de la ZMVM para el año 2005 involucraba a 76 demarcaciones debido a la inclusión del municipio de Tonanitla (Edo. De México). Por otra parte al igual que en el 2000 cuatro demarcaciones tenían más de 1 millón de habitantes: Iztapalapa con 1.8 millones, Ecatepec de Morelos con 1.6 millones, Gustavo A. Madero 1.1 millones y Nezahualcóyotl con 1.1 millones habitantes, seguidas por Naucalpan, Álvaro Obregón, Tlalnepantla, Coyoacán, Tlalpan, Chimalhuacán y Cuauhtémoc, que en conjunto contenían al 54% de la población en tan solo un 14.8% de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Mapa 2. Delimitación de la Zona Metropolitana del Valle de México, 2005.



invitación para que consulte la sección de “Delimitación de Zonas Metropolitanas” en la página web del CONAPO, donde puede ver la Metodología utilizada. De cualquier forma compartimos el link: http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Delimitacion_de_Zonas_Metropolitanas

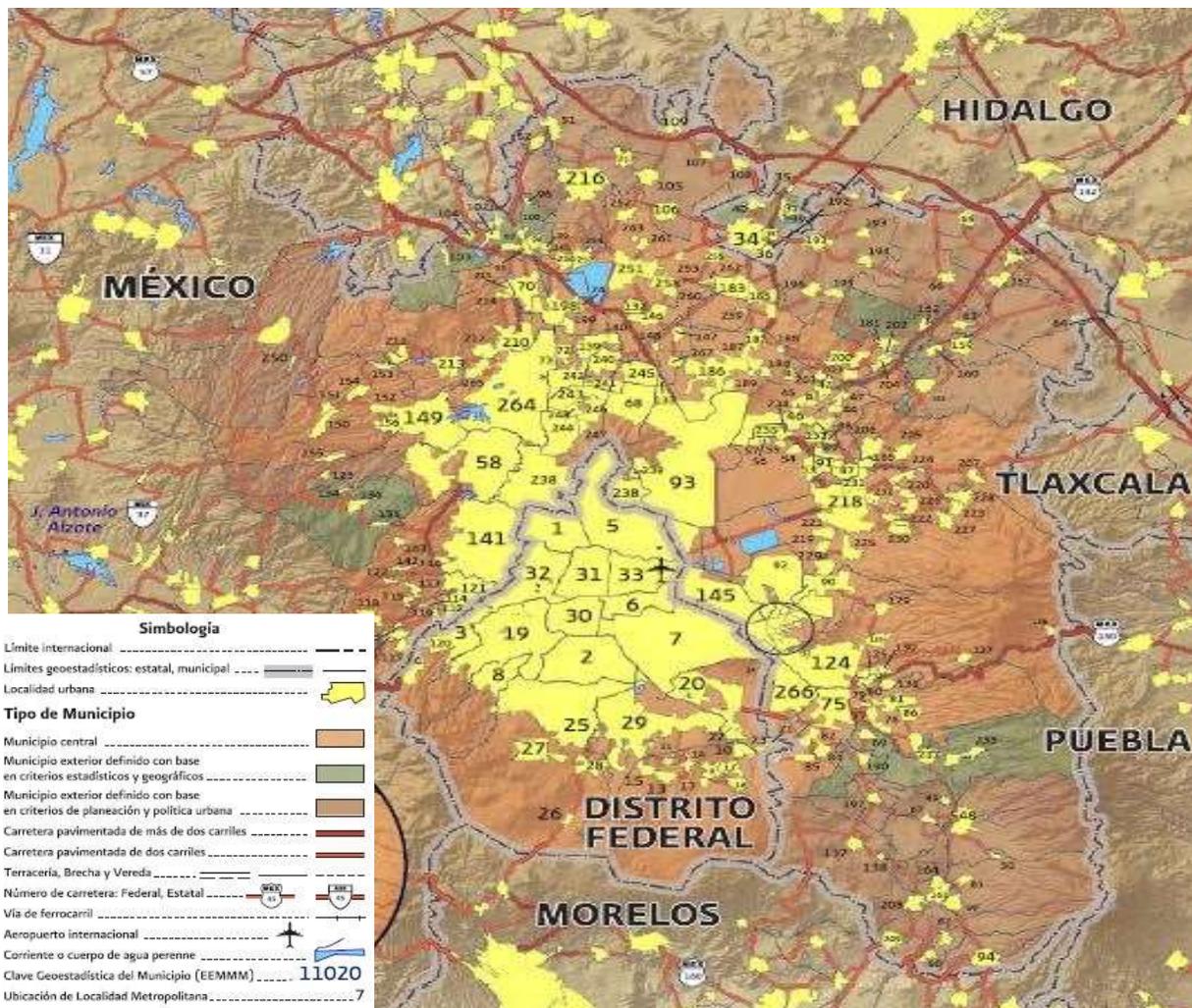
¹⁹ Fuente: CONAPO, Delimitación de Zonas Metropolitanas, 2013.

http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/zonas_metropolitanas/mapas/13vallemexico.pdf

3.3.3 Tamaño de la ZMVM año 2010.

En el año 2010 la ZMVM comprendía las mismas 76 demarcaciones que en 2005, destacando las demarcaciones: Iztapalapa con 1.8 millones, Ecatepec de Morelos con 1.6 millones, Gustavo A. Madero con 1.1 millones y Nezahualcóyotl con 1.1 millones de habitantes y seguidas por Naucalpan con 833mil, Álvaro Obregón con 727mil, Tlalnepantla con 664mil, Tlalpan con 650mil, Coyoacán con 620mil, Chimalhuacán con 614mil, Cuauhtémoc con 531mil, Tultitlán con 524mil habitantes y Cuautitlán Izcalli con 511mil habitantes, destacando el aumento de la población en los dos últimos municipios puesto que para el año 2000 tenían una población de 432mil y 453mil personas respectivamente.

Mapa 5. Delimitación de la Zona Metropolitana del Valle de México, 2010.



Fuente: Delimitación de Zonas Metropolitanas, CONAPO.²⁰

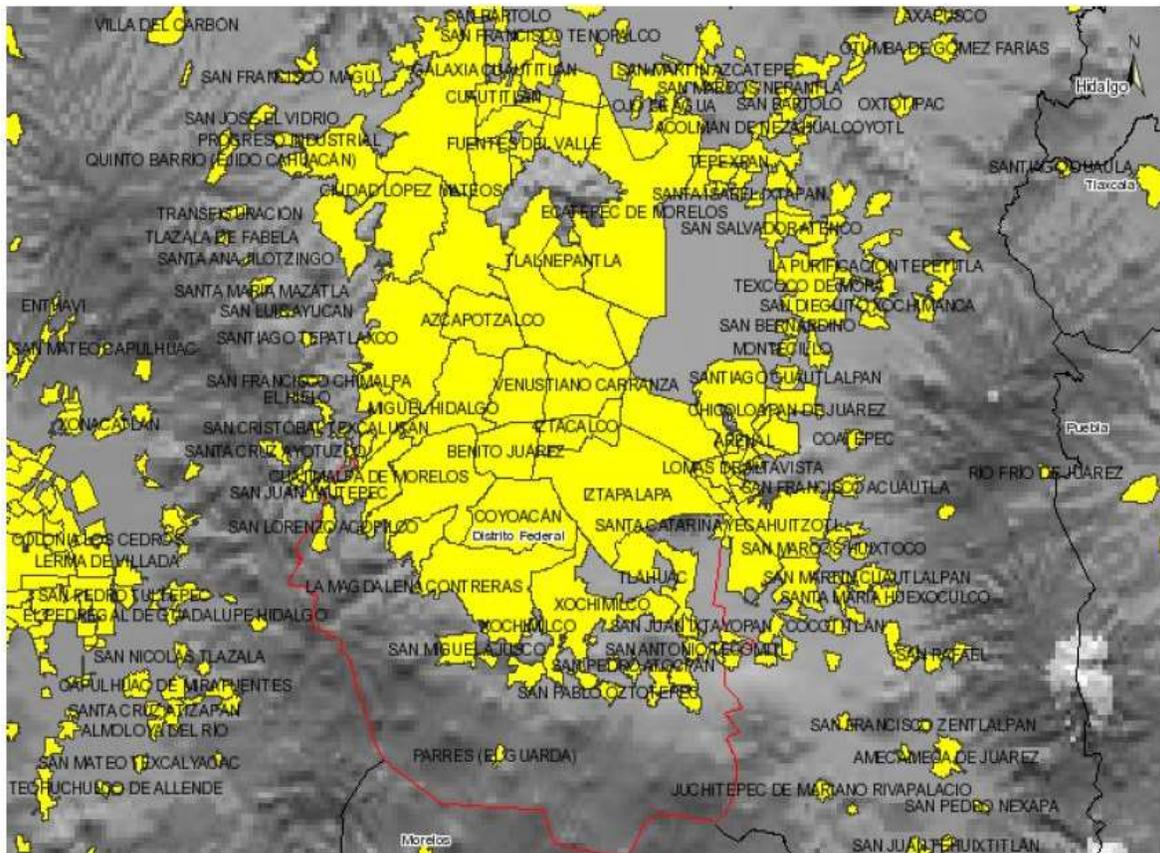
²⁰ Fuente: CONAPO, Delimitación de Zonas Metropolitanas, 2013.

http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/zonas_metropolitanas_2010/mapas/ZM13.pdf

En conjunto las trece demarcaciones mencionadas concentraron el 56.9% de toda la población de la Zona Metropolitana en un 17.7% de la ZMVM. Por otra parte si se compara de manera visual los mapas de los distintos años, es posible distinguir un crecimiento en cuanto a cantidad y tamaño de las localidades urbanas, sobre todo en el *Mapa 6* se ve que el crecimiento de las localidades urbanas (color amarillo) se ha expandido principalmente al norte y oriente de la CDMX, ya que las condiciones orográficas han funcionado como barrera para impedir el avance de la marcha urbana hacia las zonas montañosas de La Magdalena Contreras, Tlalpan, Cuajimalpa y en menor medida Xochimilco y Milpa Alta, inclusive se puede apreciar como en plena mancha urbana se encuentra la Sierra de Guadalupe que ha actuado como obstáculo.

También se visualiza que al menos en el mediano plazo algunos municipios del estado de Hidalgo y Morelos serán incorporados a la ZMVM mientras que en el largo plazo algunas demarcaciones de los estados de Tlaxcala y Puebla también llegarán a ser parte de la ZMVM, claro siempre y cuando las tendencias se mantengan.

Mapa 6. Localidades urbanas.



Fuente: Mapoteca Digital, INEGI.



Una vez presentados los mapas así como las demarcaciones con mayor número de habitantes, se presenta la lista completa de las demarcaciones que forman parte de la Zona Metropolitana del Valle de México al año 2010, iniciando con las dieciséis delegaciones de la CDMX ordenadas alfabéticamente.

Lista completa de las demarcaciones que conformaron la ZMVM en el año 2010.

- | | | |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. Azcapotzalco | 26. Chiautla | 53. Ozumba |
| 2. Coyoacán | 27. Chicoloapan | 54. Papalotla |
| 3. Cuajimalpa de Morelos | 28. Chiconcuac | 55. San Martín de las Pirámides |
| 4. Gustavo A. Madero | 29. Chimalhuacán | 56. Tecámac |
| 5. Iztacalco | 30. Coacalco de Berriozábal | 57. Tecamascalpa |
| 6. Iztapalapa | 31. Cocotitlán | 58. Temamatla |
| 7. La Magdalena Contreras | 32. Coyotepec | 59. Tenango del Aire |
| 8. Milpa Alta | 33. Cuautitlán | 60. Teoloyucán |
| 9. Álvaro Obregón | 34. Cuautitlán Izcalli | 61. Teotihuacán |
| 10. Tláhuac | 35. Ecatepec de Morelos | 62. Tepetlaoxtoc |
| 11. Tlalpan | 36. Ecatepec | 63. Tepetlixpa |
| 12. Xochimilco | 37. Huehuetoca | 64. Tepetzotlán |
| 13. Benito Juárez | 38. Hueyapoxtla | 65. Tequixquiac |
| 14. Cuauhtémoc | 39. Huixquilucan | 66. Texcoco |
| 15. Miguel Hidalgo | 40. Isidro Fabela | 67. Tezoyuca |
| 16. Venustiano Carranza | 41. Jaltenco | 68. Tizayuca |
| 17. Acolman | 42. Jilotzingo | 69. Tlalmanalco |
| 18. Amecameca | 43. Juchitepec | 70. Tlalnepantla de Baz |
| 19. Apaxco | 44. La Paz | 71. Tultepec |
| 20. Atenco | 45. Ixtapaluca | 72. Tultitlán |
| 21. Atizapán de Zaragoza | 46. Melchor Ocampo | 73. Valle de Chalco Solidaridad |
| 22. Atlautla | 47. Naucalpan de Juárez | 74. Villa del Carbón |
| 23. Axapusco | 48. Nextlalpan | 75. Zumpango |
| 24. Ayapango | 49. Nezahualcóyotl | 76. Tonanitla |
| 25. Chalco | 50. Nicolás Romero | |
| | 51. Nopaltepec | |
| | 52. Otumba | |

3.4 Impacto de la PNV en el Estado de México.

En este apartado se pretende exponer los hechos realizados en materia de vivienda en la entidad mexiquense.

3.4.1 Tipología de la vivienda.

Para realizar un examen riguroso se vuelve necesario presentar la tipología de las viviendas que se financiaron, para ello se presentan las definiciones del apéndice *D* *Glosario de términos* del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006:

Vivienda de interés social (VIS): esta vivienda se considera como la de tipos básica y social.

Vivienda básica (VB): Es la vivienda con una superficie de construcción que alcanza hasta los 30 metros cuadrados. Generalmente, es de carácter progresivo.

Vivienda social (VS): Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 31 y 45 metros cuadrados.

Vivienda económica (VE): Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 46 y 55 metros cuadrados.

Vivienda media (VM): Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 56 y 100 metros cuadrados.

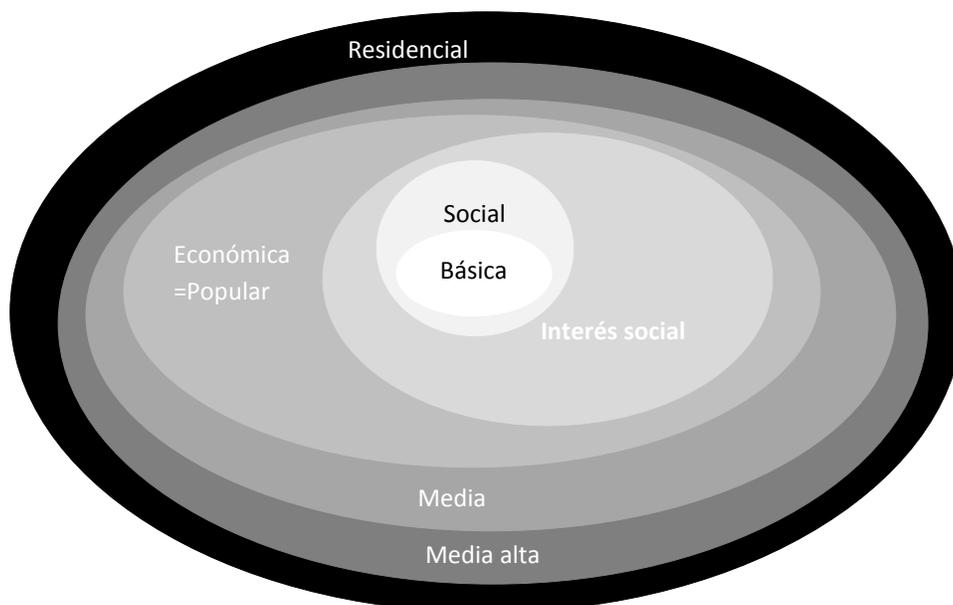
Vivienda media alta (VMA): Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 101 y 200 metros cuadrados.

Vivienda residencial (VR): Es la vivienda con una superficie de construcción mayor a 200 metros cuadrados.

Vivienda popular (VP): Se considera como la vivienda de tipo económica.

Debido a que algunas definiciones de vivienda engloban a otras, se presenta el siguiente diagrama con el fin de simplificar el análisis.

Diagrama 6. Tipos de vivienda:



Fuente: Elaboración propia con información del apéndice D Glosario de términos del PSV 2001-2006.



Se debe agregar que en los datos que aparecen más adelante se encuentra el concepto de vivienda progresiva lo que hace necesario su definición:

Vivienda progresiva: Considera las viviendas con desarrollo gradual, a partir de una unidad básica de servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples. Su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.

Conviene subrayar que este concepto de vivienda progresiva se refiere esencialmente a la oferta de los llamados pies de casa que según el artículo “*Vivienda Progresiva Técnicamente Asistida*” presentado por Delma Almada y Avril Iliana Rodríguez en la Revista TRANSFERENCIA²¹ se define de la siguiente manera:

“El ‘pie de casa’ cuenta con las características básicas de la vivienda progresiva: una habitación de usos múltiples, un área de cocina, un baño completo, y las previsiones para su crecimiento. El diseño favorece la continuidad de la construcción sin necesidad de demoliciones, problemas de instalaciones y, sobre todo, sin riesgos estructurales.”²²

Por lo tanto se deduce que el **pie de casa** engloba las opciones de vivienda básica (VB), social (VS) y económica (VE); sin embargo la *vivienda progresiva* puede confundirse fácilmente como un apoyo de la política de vivienda hacia la autoconstrucción, lo cual en esencia no es cierto puesto que este concepto hace alusión a las viviendas que fueron financiadas por alguno de los ONAVIS y que tienen la opción de ampliarse, mientras que la autoconstrucción se da en cualquier tipo de inmueble y/o predio sin importar la forma de adquisición o apropiación de ellos, y en el caso de algún predio la autoconstrucción inicia desde el levantamiento de las primeras estructuras diferenciándose de la vivienda progresiva.

Además el proceso de autoconstrucción “es muy importante para diferir los pagos –al financiamiento, al que tienen poco acceso- y se adapta muy bien a las

²¹ Transferencia es la revista que difunde la actividad científica que realizan los profesores y alumnos de posgrado del Tecnológico de Monterrey, Campus Monterrey.

Fuente: <http://sitios.itesm.mx/revistatransferencia/inicio.html>

²² **Fuente:** Almada D., Rodríguez A. (2003). *Vivienda Progresiva Técnicamente Asistida*. En: *Revista TRANSFERENCIA*, 62, pp. 29-30. Si el lector desea leer el artículo completo se proporcionan dos opciones, en el primer link podrá ver el artículo de manera digital y en el segundo link podrá ver el artículo en pdf (i.e., versión impresa).

Link 1: <http://www.mty.itesm.mx/die/ddre/transferencia/62/62-III.04.html>

Link 2: <http://viewer.zmags.com/publication/ddefaf6b#/ddefaf6b/1>



situaciones cambiantes de disponibilidad de ahorros y de fuerza de trabajo, dado que su actividad laboral es esporádica.” (Salazar; 2012; pág. 44)

Se puede condensar que la definición de las diferentes clases de vivienda se basa en el tamaño de la construcción, en consecuencia y a manera de resumen se reproduce la tabla del término *Tipología de vivienda* que también se encuentra en el apéndice D *Glosario de términos* del PSV 2001-2006.

Tabla 18. Tipo de vivienda según su promedio de construcción.

Tipo de Vivienda	Promedio de Construcción m ²
Básica	hasta 30
Social	de 31 a 45
Económica	de 46 a 55
Media	de 56 a 100
Media alta	de 101 a 200
Residencial	más de 200

Fuente: Apéndice D “Glosario de términos” del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.

3.4.2 Ubicación de viviendas financiadas.

Al momento de generar las estrategias y objetivos de la política de vivienda, el gobierno se enfrentó a la disyuntiva de apoyar un modelo de ciudad dispersa, ciudad compacta o un modelo *ad hoc* al contexto de cada región, por lo que en este punto se confirmará cual fue la opción elegida por el gobierno y para ello se verificará en que municipios del Estado de México se encuentran las viviendas que fueron financiadas por INFONAVIT o FOVISSTE, posteriormente se contrasta con las demarcaciones que forman parte de la ZMVM.

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (SEDUR)²³ del Estado de México durante los años de 2000 a 2014 se autorizaron la construcción de 361²⁴ Conjuntos Urbanos²⁵ en un total 46 municipios mexicanos, de la totalidad de dichos fraccionamientos se tiene la siguiente

²³ **Fuente:** <http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/index.htm>

²⁴ Resulta de vital importancia mencionar que algunos conjuntos fueron edificados en hasta cinco etapas, y aunque cada etapa recibió su permiso correspondiente de construcción, para fines de la investigación y con el objeto de simplificar el análisis es que se contabilizan las distintas etapas como un solo conjunto.

²⁵ En la página web http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/autoriaciones/index.htm se aprecian algunos otros datos como lo son: Supervisiones a Conjuntos Urbanos y Lotificación en Condominio, Dictámenes de Impacto Regional, Fusiones de Predio, Cambios de Uso de Suelo, entre otros, no obstante para fines de la investigación sólo se utilizó la información de “Conjuntos Urbanos Autorizados”.



clasificación²⁶: 254 son de Interés social (VB y VS), 37 de vivienda económica (VE), 38 de vivienda media (VM) y 32 de vivienda Residencial (VR).

Todo esto se tradujo en la edificación de 715mil viviendas en territorio mexiquense de las cuales destaca que 607mil viviendas son de interés social, lo que implica que el 85% de las viviendas financiadas cuenta con un tamaño máximo de 45mts², mientras que el 7% corresponde a viviendas de entre 46 y 55mts² (VE), el 5% corresponde a viviendas de entre 56 y 100mts² (VM) y finalmente el 3% corresponde a viviendas residenciales cuyo tamaño excede los 200mts².

Tabla 19. Clasificación de los Conjuntos Urbanos por tipo de vivienda.

Tipo de Vivienda	Número de fraccionamientos	Porcentaje	Número de viviendas	Porcentaje
Interés social	254	70%	607,634	85%
Económica	37	10%	52,834	7%
Media	38	11%	36,896	5%
Residencial	32	9%	18,399	3%
Total	361	1	715,763	1

Fuente: Elaboración propia con datos de los Conjuntos Urbanos Autorizados por SEDUR.

Mientras tanto se presenta el Mapa 7 en donde se destacan en color amarillo los municipios mexiquenses que son vecinos de la Ciudad de México a excepción de Ixtapaluca que claramente se ve que no colinda. (Ver Mapa 7). Lo anterior con el fin de exponer que sólo quince de los ciento veinticinco municipios con pertenecen al Estado de México son vecinos de alguna de las dieciséis delegaciones del Ciudad de México.

Esto arroja los primeros indicios del modelo de ciudad que eligió el gobierno federal dado el caso que del universo de permisos de construcción que fueron otorgados en el Estado de México, la autorización se dio en 46 demarcaciones del total (125) de dicha entidad. Además, tomando en cuenta que sólo en 11 de los 16 municipios colindantes de la CDMX se autorizaron la construcción de conjuntos urbanos, se obtiene el dato de que 35 de esos municipios que albergaron la edificación de fraccionamientos no son vecinos de la capital del país, esto último puede parecer trivial pero como se verá más adelante es parte de la explicación del modelo elegido. (Ver Tabla 20)

²⁶ Los datos que presenta la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (SEDUR) en lo que se refiere al tipo de vivienda para cada uno de los años presenta unas ligeras variaciones en cuanto a la denominación de la vivienda como lo es el término de “social progresivo” o “popular”, términos que tomamos como vivienda de interés social y vivienda económica respectivamente de acuerdo con las características expuestas en la sección Tipología de la vivienda. Además en algunos fraccionamientos el tipo de vivienda aparece como *mixto* debido a la diversificación de la tipología de vivienda construida en un mismo fraccionamiento, en este caso se dejó el tipo de vivienda que presentaba un número mayor de edificaciones.



Tabla 20. Municipios mexiquenses que colindan con la CDMX.

Municipios Vecinos	Fraccionamientos	Viviendas
Chalco	14	43,868
Coacalco	10	16,494
Ecatepec	12	22,066
Huixquilucan	7	4,445
La Paz	2	1,150
Naucalpan	7	3,811
Ocoyoacac	5	1,674
Texcoco	2	678
Tlalnepantla	7	4,926
Tultitlán	10	6,744
Valle de Chalco Solidaridad	3	4,336
Total	79	110,192
Porcentaje del total	22%	15%

Fuente: Elaboración propia con datos de los Conjuntos Urbanos Autorizados por SEDUR.

3.4.3 Índice de commuting, 2000 y 2010.

A pesar de que los datos anteriores parecen esclarecer el tipo de modelo de ciudad que se eligió, es necesario mencionar un aspecto importante como lo es la movilidad laboral (*commuting*), ya que esto ayudará a demostrar el modelo elegido y contribuirá a plasmar una mejor fotografía de las consecuencias de dicha elección, mismas que se abordan en el capítulo siguiente.

Se inicia por definir lo que es *commuting* para lo cual se recurre a Domingo Rafael García Cruz quien su ponencia Movilidad Intermetropolitana en la región del Centro de México. El patrón del commuting en el México Central en el 2000²⁷ lo define de la siguiente manera:

*“El commuting se puede definir como el desplazamiento que se produce por la disociación entre lugar de trabajo y/o estudio y lugar de residencia. Es decir, el individuo cambia de lugar de residencia, sin cambiar el sitio de trabajo y/o estudio, y viceversa.”*²⁸

En consecuencia el autor indica que las personas que realizan este tipo de movimiento se les denomina *commuters*, mientras que el CONAPO define a los

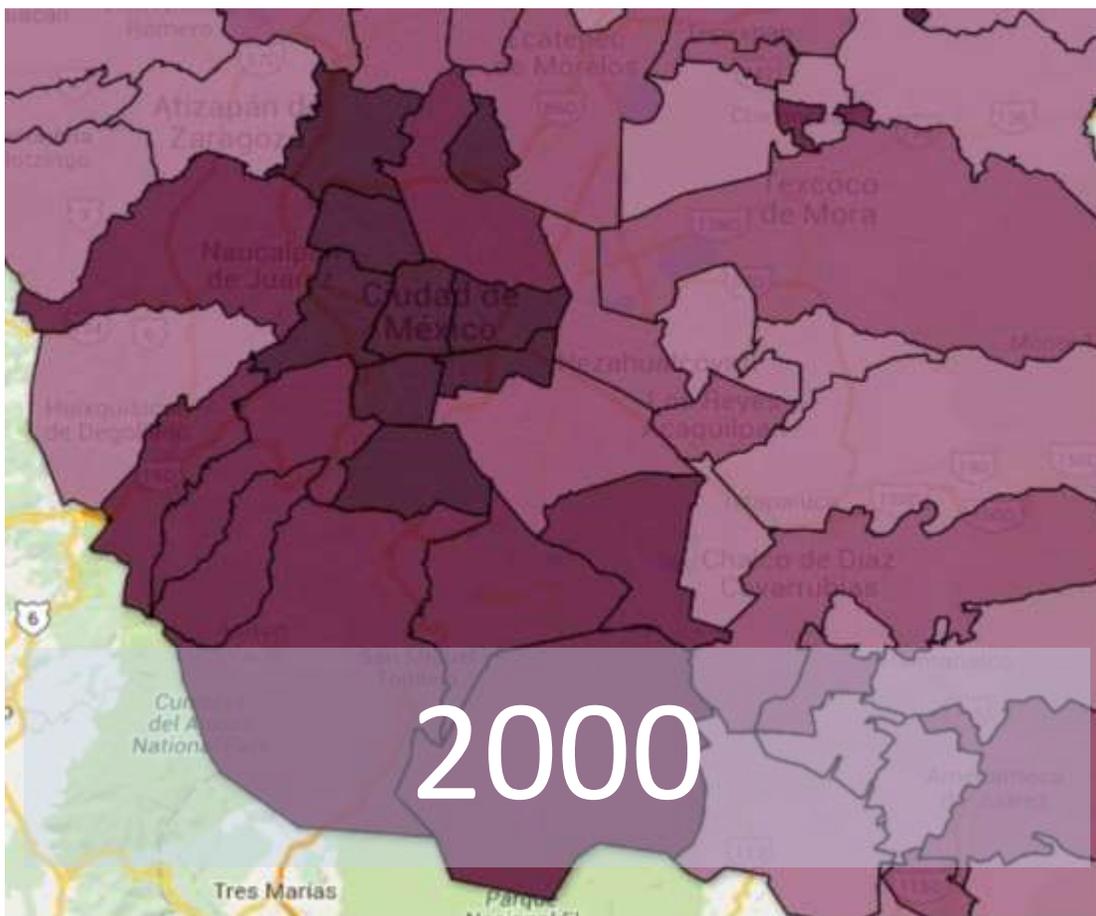
²⁷ Ponencia presentada en la X Reunión Nacional de Investigación Demográfica en México, “Escenarios Demográficos y Política de Población en el Siglo XXI”, Sociedad Mexicana de Demografía, en El Colegio de México, México D. F. el 5 de noviembre de 2010.

²⁸ Si el lector desea conocer más sobre este tema puede consultar la ponencia completa en la siguiente página web que se comparte, donde además podrá consultar la bibliografía que utilizó el autor: http://www.somede.org/documentos/Xreunion/ponencias/V_7_2.pdf

commuters de la siguiente manera: “Los *commuters* son las personas que laboran en un municipio o delegación distinta”²⁹

Una vez expuesta la definición de *commuting* y su derivado *commuters*, se presentan los mapas de índices de atracción de *commuters* de la ZMVM para los años 2000 y 2010 no sin antes mencionar que para conocer la dimensión del fenómeno en el municipio o delegación de destino, se dividen los *commuters* que llegan entre el total de población ocupada para cada municipio de arribo y se multiplica por cien³⁰.

Mapa 8. Índice de atracción de *commuters* ZMVM, 2000 y 2010.



Fuente: Estimaciones del CONAPO con base en el INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, y SEDESOL et al., Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2010. [http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/ZM del Valle de Mexico Indice de atraccion de commuters 2000](http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/ZM%20del%20Valle%20de%20Mexico%20Indice%20de%20atraccion%20de%20commuters%202000)

²⁹ **Fuente:** CONAPO, MOVILIDAD LABORAL O COMMUTERS ¿FENÓMENO URBANO?, 2015. [http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/2526/1/images/07_julio_2015_Nota Interes ante.pdf](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/2526/1/images/07_julio_2015_Nota_Interes_ante.pdf)

³⁰ *Ibidem.*

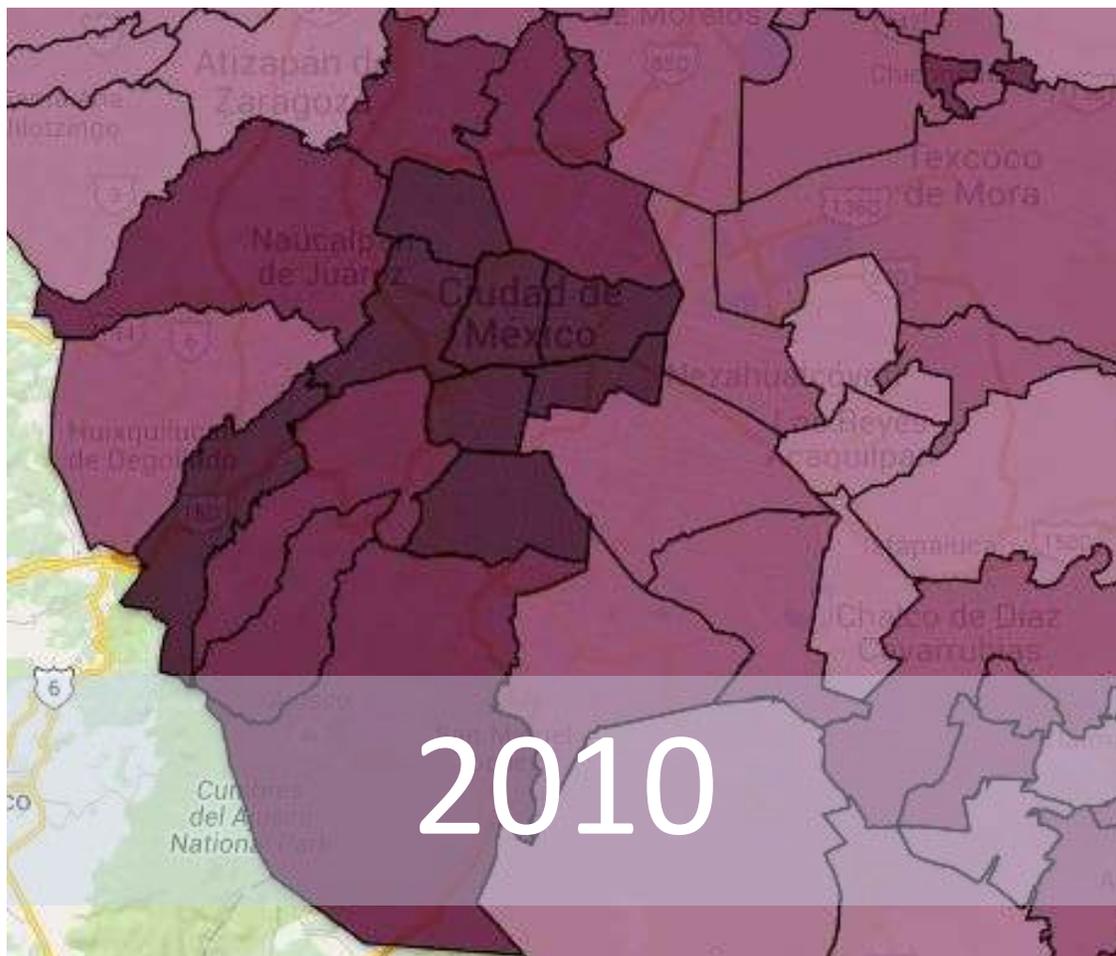
Donde:

Atracción de commuters



El *Mapa 9* muestra que ocho demarcaciones en el año 2000 tenían un porcentaje de atracción de commuters mayor al 100%, de las cuales siete correspondían a la CDMX (Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Iztacalco, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) y una al Edo. de México (Tlalnepantla). Mientras que en 2010, se registraron ocho demarcaciones con un índice mayor al 100%; sin embargo ahora todas las demarcaciones correspondían a delegaciones de la CDMX, añadiéndose la delegación Cuajimalpa. (Ver *Mapa 10*)

Mapa 10. Índice de atracción de commuters ZMVM, 2010.



Fuente: Estimaciones del CONAPO con base en el INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, y SEDESOL et al., Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2010. <http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/ZM> del Valle de Mexico Índice de atracción de commuters 2000



Donde:

Atracción de commuters



Los mapas expuestos muestran que las demarcaciones con índices de atracción altos es donde se concentra gran parte de la oferta laboral y educativa en la ZMVM, a su vez al momento de comparar de manera visual el *Mapa 7* con los *Mapas 8 y 9* se intuye que al menos las personas que adquirieron una vivienda en los municipios del oriente de la ciudad como Chalco, Valle de Chalco, Tenango del Valle y La Paz se encuentran en desventaja ya que no colindan con alguna delegación que tenga un índice de atracción mayor al 100%, lo que se traduce en que si por alguna razón tuviesen que buscar un nuevo empleo, el sólo hecho de buscar empleo en alguna de estas delegaciones les implicaría un costo en tiempo³¹.

Esto parece ser bastante obvio para los municipios mencionados, no obstante hay que tomar en cuenta que a pesar de que alguna persona haya hecho uso de su crédito en un municipio que colinde con alguna delegación que tenga alto índice de atracción, esto no implica que necesariamente trabaja o trabajará en dicha delegación puesto que seguramente los empleos que empaten con sus habilidades y conocimientos se ofertarán en distintas demarcaciones, ¿nueva cuenta supone un costo de oportunidad, por lo tanto esto conduce a develar una cuestión sumamente importante:

Los habitantes de los municipios colindantes de la CDMX (incluyendo los que adquirieron una vivienda) enfrentan dificultades al momento de buscar un empleo por la distancia entre su vivienda y la ubicación de los mismos, y retomando que se autorizó la construcción de conjuntos urbanos en 35 municipios que no son vecinos de la Ciudad de México, es completamente válido y lógico suponer los habitantes de estas demarcaciones incurren en un costo de oportunidad mayor.

3.4.4 Municipios con mayor número de viviendas construidas.

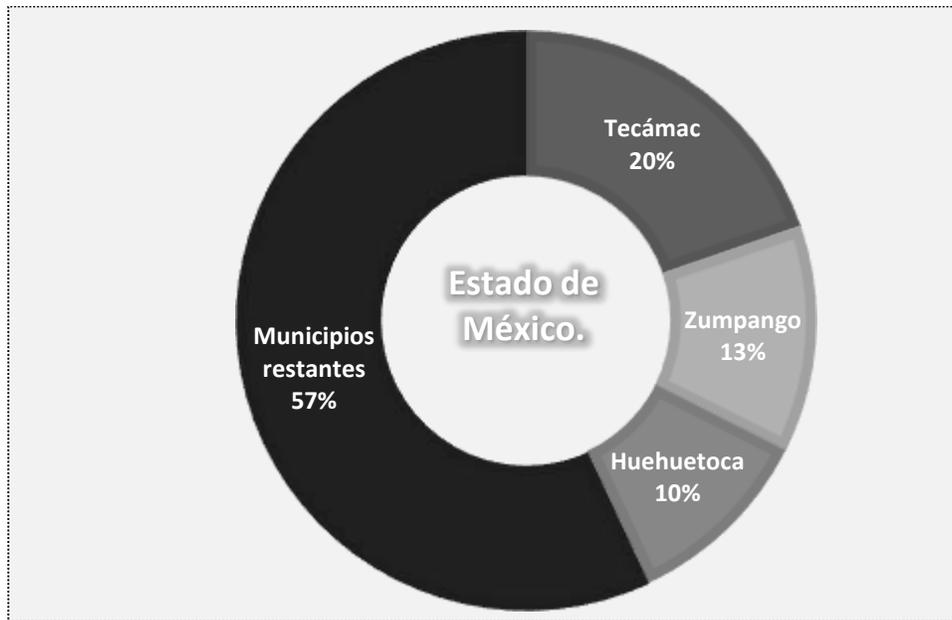
Las condiciones de afirmar que se optó por el modelo de ciudad dispersa están respaldadas por las secciones anteriores, sin embargo todavía se podría objetar que quizás los conjuntos edificados fueron de viviendas en altura (característico del modelo de ciudad compacta que busca maximizar la infraestructura urbana), no obstante también hay que mencionar que regularmente el modelo de ciudad compacta se lleva a cabo en zonas centrales deterioradas, por ende para que esta objeción fuera válida debió de haberse construido un gran número de viviendas

³¹ Por el momento suponemos que no existen costos monetarios de transporte.

en los municipios colindantes del Ciudad de México, lo cual como se vio no es cierto.

Por lo tanto se descarta esta objeción y con objeto de disipar dudas es que a continuación se presentan los municipios que registraron mayor construcción de vivienda durante todo el periodo analizado.

Gráfico 19. Municipios con mayor porcentaje de viviendas construidas.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Conjuntos Urbanos Autorizados por SEDUR.

En suma los municipios de Huehuetoca, Tecamac y Zumpango, son los que obtuvieron un porcentaje de construcción mayor al 10% y que en conjunto representan el 43% de todas las viviendas que se construyeron en el Estado de México, lo que se traduce en un total de 308mil viviendas que fueron construidas y distribuidas en 102 conjuntos. Por otra parte retomando la dificultad que se tomó como cierta para los habitantes de los municipios colindantes de la CDMX al momento de buscar un empleo, es posible dimensionar el grado de dificultad al que se enfrentan los habitantes de estos tres municipios puesto que sólo Tecamac es vecino de algún municipio colindante (Coacalco y Ecatepec), mientras que Huehuetoca y Zumpango están separados por dos o más municipios de alguna Delegación de la Ciudad de México.

De igual manera, es posible inferir que aunque los fraccionamientos se construyeron en lugares alejados del centro, la compensación que pudieron ofrecer los constructores de dichos conjuntos fue la de edificar **viviendas de mayor tamaño** puesto que “las familias suelen tener por lo menos la posibilidad



teórica de elegir entre a) una vivienda relativamente espaciosa y de buena calidad en lugares con acceso deficiente y costoso a las posibilidades de ingreso y b) una vivienda estrecha con lugares con buen acceso” (Grimes; 1978; pág. 75), lamentablemente los datos no apoyan esta suposición, con el fin de ilustrar mejor se presenta la siguiente tabla:

Tabla 22. % de viviendas según tipología en los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango respecto del total estatal.

Tipo de vivienda	Metros ² de construcción	Conjuntos	Viviendas	% del total de viviendas por tipo.
Interés Social	de 31 a 45	93	295,771	49%
Económica	de 46 a 55	3	9,523	18%
Medio	de 56 a 100	3	1,221	3%
Residencial	más de 200	2	1,649	9%

Fuente: Apéndice D “Glosario de términos” del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.

Como se puede ver, aproximadamente la mitad de todas las viviendas de Interés social (VIS) en el Edo. de México se construyeron sólo en estos tres municipios, lo que derivó en que 295mil viviendas tuvieron un máximo de 45mts² de construcción y retomando el promedio de 4.1 ocupantes por vivienda del estado de México al año 2010, es que se obtiene que la construcción per cápita fue de 10.9mts² por persona, que comparado con la *Tabla 1* se puede ver que es inferior tanto el total de metros construidos como el número de metros por persona, ya que la tabla menciona que una vivienda para personas debe tener entre 65 y 75mts².

Además, este tipo de viviendas en su mayoría son pies de casa (*i.e.*, solo tienen un dormitorio), por lo que lejos de ofrecer una compensación por vivir lejos del centro se ofrecieron viviendas en su mayoría pequeñas fomentando de manera implícita el hacinamiento dentro de ellas. En lo que se refiere a los otros tipos de vivienda el 18% de la vivienda económica (VE) se construyó en estos municipios, 3% de vivienda media (VM) cuya característica es de 56 a 100mts² de construcción, y por último el 9% de las viviendas de las viviendas residenciales (VR) con tamaño mayor a los 200mts² se construyeron en estos municipios.

3.4.5 Municipios pertenecientes a la ZMVM.

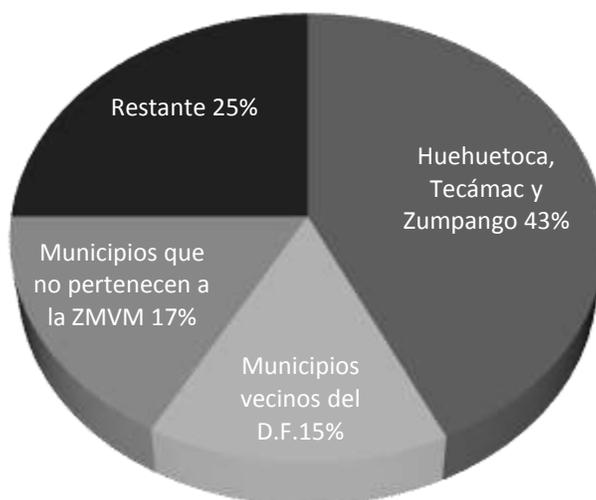
Ahora se expone la comparación que se realizó del total de municipios donde se autorizaron los conjuntos contra el total de demarcaciones mexiquenses (59) pertenecientes a la ZMVM con el fin de encontrar si al menos todos los municipios que obtuvieron dichas autorizaciones estaban contenidos dentro de la ZMVM.

De dicha comparación sobresale que de los 46 municipios sólo 28 municipios pertenecen al área metropolitana, es decir, 18 municipios no estaban integrados a

la ZMVM y en los cuales se autorizaron 99 fraccionamientos (27%), lo que en términos de viviendas represento 122mil edificaciones (17.1%) del total de viviendas que se construyeron en la entidad mexiquense, los 18 municipios son: Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Calimaya, Chapultepec, Ixtapan De La Sal, Jilotepec, Lerma, Metepec, Ocoyoacac, San Antonio La Isla, San Mateo Atenco, Tejupilco, Temoaya, Tenango Del Valle, Toluca, Valle De Bravo, Xonacatlan, y Zinacantepec.

A manera de resumen se presenta el siguiente gráfico que expone la composición de las viviendas construidas según alguna de las ubicaciones mencionadas

Gráfico 20. % de viviendas construidas según su ubicación.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Conjuntos Urbanos Autorizados por SEDUR.

3.4.6 Principales empresas constructoras.

En lo que se refiere a las empresas constructoras de estos conjuntos se distingue que 146 empresas aproximadamente³² las que recibieron autorización para edificar viviendas, no obstante de este total de empresas solamente seis empresas³³ (es decir el 4%) acumularon el 68% de la participación total en la construcción de viviendas durante todo el periodo, lo que denota un mercado oligopólico al menos en la ZMVM dado el caso que por cada diez viviendas

³² Haciendo énfasis en que el cálculo es aproximado porque existe la posibilidad de que esas empresas sean subsidiarias de alguna otra, o bien, que hayan cambiado de razón social o que se hayan fusionado, lo que puede implicar un conteo doble.

³³ Para el caso de las seis empresas que dominan el mercado de la ZMVM, debido a que cuentan con empresas subsidiarias, se contabilizó la suma de sus filiales como una sola empresa para ilustrar mejor su participación en el mercado metropolitano de vivienda.



construidas siete de ellas fueron por alguna de estas empresas desarrolladoras. Las empresas dominantes mencionadas son:

Casas Ara: A través de Consorcio de Ingeniería Integral S.A de C.V., Constructora Y Urbanizadora Ara, S.A. De C.V., Inmobiliaria Acre, S.A. De C.V. y Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. De C.V.

Casas Geo: A través de GEO Edificaciones S.A. de C.V. y GEO Hogares Ideales S.A. de C.V.

Hogares Unión: Cuya razón social es Conjunto PARNELLI, S.A de C.V.

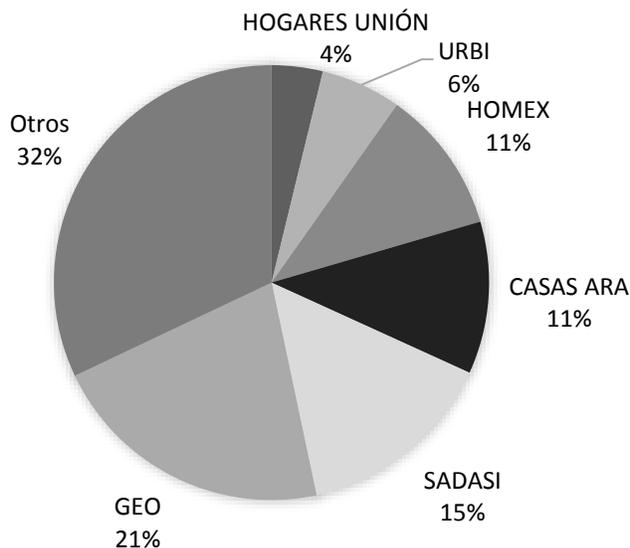
HOMEX: A través de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., Casas Beta Del Centro, S.A. De C.V. y Homex Atizapán, S.A. De C.V.

SADASI: A través de Desarrollos Inmobiliarios SADASI, S.A. de C.V. y Promotora SADASI, S.A. de C.V.

URBI: A través de CYD Desarrollo Urbanos S.A. de C.V. y Promoción y Desarrollos URBI, S.A. de C.V.

En conjunto estas empresas edificaron *486mil* viviendas en un total 176 de conjuntos, subrayando que la empresa Geo es la que presenta mayor participación con una quinta parte de la oferta (*152mil* viviendas), es seguida por el Grupo Sadasi que abarcó un *15%* del mercado y lo que le valió la edificación de *106mil* viviendas, mientras que Casas Ara y Homex construyeron cada quien un *11%* de la vivienda ofertada, URBI el *6%* y Hogares Unión el *4%*. (Ver Gráfico 21)

Gráfico 21. % de viviendas construidas según su ubicación.



Fuente: Elaboración propia con datos de los Conjuntos Urbanos Autorizados por SEDUR.



Es así que “este negocio inmobiliario, para los desarrolladores, habitacionales del sector privado, presenta tendencias oligopólicas entre las empresas de mayor tamaño. Éstas concentran el mayor número de financiamientos institucionales, obtienen grandes ganancias y cotizan en bolsas del ámbito internacional.” (UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad; 2013; p. 39)

3.5 Modelo de ciudad elegido.

Una vez mencionados los elementos necesarios para dar por sentado el modelo de ciudad que se construyó en los últimos años es que se rescata lo siguiente:

“Desde 1990, la contrarreforma urbana que abrió el camino a la privatización de la propiedad social agraria y la política federal de vivienda han sido factores determinantes de la tendencia hacia la dispersión urbana”³⁴, tendencia que se ha mantenido tal y como lo demuestran los datos, por lo tanto se ratifica que el gobierno decidió fomentar y apoyar la construcción de ciudad dispersa cuya esencia radica en permitir la expansión y crecimiento de la ciudad.

Por lo tanto, al permitir este modelo el gobierno debió tomara en cuenta que *“a medida que las ciudades se vuelven más grandes, el siguiente elemento importante es la integración de los modos de transporte público y la integración de las políticas y la planificación”* (Banco Mundial; 2001; pág. 368) esto con el fin homogenizar la calidad de los servicios y disminuir la renta diferencial entre los territorios viejos y los de nuevo uso, ya que *“cada pedazo de suelo tiene localización y características físicas únicas: prácticamente no se puede reproducir y su valor proviene de las facilidades (servicios) y entorno (localización), lo que lo hace finito y en consecuencia escaso”* (Iracheta; 2009; pág. 446).

Resumen

Los datos expuestos en este capítulo comprueban que el factor común de la política de vivienda de los gobiernos panistas fue atender la creciente demanda de vivienda nueva derivado de la formación de nuevos hogares, esto mediante el financiamiento público y privado hacia la adquisición de *viviendas nuevas y usadas*, así como la simplificación de los trámites legales

Tan sólo a nivel nacional se destinaron *2.4 billones de pesos* para la adquisición de viviendas, esto de un total de *3.1 billones de pesos* correspondientes al financiamiento del sector vivienda. En tanto cuestiones como la invasión de terrenos, la autoconstrucción, la mejora de la vivienda, el desarrollo de un

³⁴ “Una política territorial alternativa: ciudades y regiones equitativas, democráticas, integradas y sustentables”, en Calva, José Luis (Coord.), Análisis estratégico para el desarrollo, Vol. 13, Desarrollo regional y urbano, Consejo Nacional de Universitarios, Juan Pablos Editor, México DF, México, 2012. Pág. 328



mercado de renta, la redensificación y la calidad de la vivienda, entre otras cuestiones, fueron relegadas a segundo plano. Por ejemplo, en el Estado de México se destinó el 98% de los recursos para la adquisición de vivienda.

De manera general INFONAVIT y FOVISSSTE son los organismos que tuvieron mayor participación en el financiamiento nacional, resaltando el caso del INFONAVIT que asignó el 43.2% de los recursos totales nacionales. Sobresale también, que los conjuntos construidos en la entidad mexiquense con el fin de venderse mediante créditos de los ONAVIS fueron autorizados en su mayoría, en municipios distantes de las demarcaciones con altos índices de atracción de commuters, dejando en claro el apoyo al modelo de ciudad dispersa.

Además el 85% de las viviendas edificadas tenían un tamaño máximo de 45mts² lo cual para familias cuya composición es en promedio de 4 integrantes, es sumamente pequeño, dejando claro que la política nacional de vivienda lejos de combatir el hacinamiento, lo propagó.

Finalmente, se demostró el oligopolio existente en el mercado de construcción de viviendas de interés social ya que seis empresas acapararon el 68% del mercado mexiquense.



Capítulo 4. Consecuencias de la PNV en el Estado de México.

4.1 Presentación.

En el presente capítulo se pretende demostrar que *“una política habitacional incluyente no puede limitarse a la construcción de unidades nuevas: debe incluir la reutilización, ampliación, mejoramiento o conservación de las viviendas existentes, creando instrumentos financieros, de comercialización de materiales, instancias de asesoría técnica y esquemas de financiamiento adecuados para estos fines, sobre todo en el caso de los sectores populares”* (Asuad; 2012; páginas 333-334). En virtud de lo anterior, se expondrán las principales consecuencias –mismas que se vislumbraban en capítulos anteriores- tomando en cuenta datos como el número de viviendas deshabitadas, así como notas periodísticas que han plasmado la situación (en su mayoría deplorable) de las viviendas financiadas por los ONAVIS y artículos que hablan acerca de las desventajas de fomentar la construcción de ciudades dispersas, además de las implicaciones que tiene el entender una política de vivienda exitosa como un sinónimo de tenencia de vivienda.

Finalmente se presentaran los datos recabados mediante una encuesta realizada a residentes de algunos de los 361 fraccionamientos que se construyeron en el Estado de México.

4.2 Relevancia de la vivienda. Recapitulación.

De acuerdo con Sergio Ballén: “los lineamientos que constituyen las necesidades básicas, y por ende la calidad de vida, son unificados en nuestro mundo global e intercomunicado a través de lo que llamamos derechos humanos: en esta temática en particular, la vivienda como derecho fundamental es una necesidad básica cuya satisfacción está determinada por los índices cuantitativos”(Ballén; 2010; pág. 54), por ende es lógico que la satisfacción de la vivienda en términos cualitativos haya quedado al margen de la política de vivienda y es por ello que nos detendremos a complementar los argumentos que apoyan la relevancia de la vivienda en el bienestar de la población

Dentro de este tenor es que afirmamos que “el principal valor de uso que tiene la vivienda es la reproducción de la fuerza de trabajo (Pradilla, 1987) ya que es un espacio que mediante sus características contribuye a la reproducción de la fuerza de trabajo” (Sánchez; 2013; pág. 13).

Además de la reproducción de la fuerza de trabajo, la vivienda suele ser empleada para otros fines, de los cuales destacan dos usos alternos de la vivienda que se consideran los más típicos y por ende los más importantes. El primero de ellos es



la utilización de la vivienda como una fuente de ingreso adicional dado el caso que “ante la precarización del mercado laboral, podemos decir que la vivienda ha sido un recurso estratégico para los hogares, puesto que su apropiación como espacio de actividad económica, les permite obtener recursos económicos”. (Sánchez; 2013; pág. 4) y cuyo ejemplo es “el alquiler de cuartos para vivienda a otros pobladores, o de espacios para pequeños negocios o talleres, -puesto que- es un incentivo poderoso para que se embarque en un proceso de autoconstrucción. (Además) Estos ingresos complementarios son estratégicos porque en general son más continuos que sus irregulares recursos laborales y constituyen una de sus pocas posibilidades de acumular una masa de valor y de ahorro.” (Salazar; 2012; pág. 44)

Lo anterior es quizás una de las principales explicaciones del crecimiento del mercado informal de alquiler tal y como lo contempla Clara Eugenia Salazar¹. Por otra parte “el cuidado de los nietos sobrinos, primos y demás familiares, también es un uso –alternativo- que se le da a la vivienda. Principalmente la casa de los abuelos se vuelve un lugar donde se cuida a los hijos cuando los padres tienen que salir a trabajar, ya sea que vivan o no en el mismo lugar” (Sánchez; 2013; pág. 14) esto evita que las familias incurran en gastos de guarderías en caso de no vivir en el mismo lugar que los familiares que brindan el cuidado, o, en gastos de renta en el caso de que vivan en el mismo lugar que los familiares (ya sea que la vivienda sea propiedad de algún familiar o que compartan los gastos).

En síntesis por lo mencionado en el capítulo uno y en los párrafos anteriores, se ratifica que:

“La vivienda juega un decisivo papel en la calidad de vida de las personas y conlleva, en la mayoría de los casos, el acceso a servicios hoy considerados esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar” (Szalachman; 2000; Pág. 9), y su incidencia en la calidad de vida se debe a los aspectos cualitativos de la vivienda como lo son la calidad y durabilidad de los materiales con los que está construida, el tamaño de la construcción y el número de cuartos en los que está dividida, así como también la ubicación y los servicios con los que cuenta.

Por otra parte, es necesario aclarar la importancia de no confundir el acceso a vivienda con la tenencia de vivienda, ya que si bien es cierto la trascendencia del papel de la vivienda en la calidad de vida de sus habitantes, esto no necesariamente implica que una mayor tenencia de vivienda tendrá efectos

¹ Según Eugenia Salazar: “La explicación del crecimiento del mercado de alquiler informal está asociada a la precarización del mercado de trabajo y a una dinámica intergeneracional donde la capacidad de ahorro familiar es prácticamente nula y el capital inicial necesario para adquirir un lote o una casa precaria simplemente no existe.” (Salazar; 2012; pág. 113)



positivos sobre la población, así por ejemplo “el economista Andrew Oswald de la Universidad de Warwick señaló la existencia de una relación de proporcionalidad directa entre la tasa de propiedad y el desempleo; es decir, que a una tasa de propiedad muy elevada corresponde un nivel de desempleo proporcionalmente alto”², de lo que se desprenden dos consecuencias: i) la posesión de los desempleados se convierte en un obstáculo para que se desplacen a otros lugares que ofrecen mejores posibilidades de empleo y el hecho de vender su propiedad es incurrir en altos costos de transacciones, además de que este proceso suele ser muy lento; y en consecuencia ii) en términos de la frontera de posibilidades de la producción, al aumentar la propiedad de viviendas automáticamente disminuye la cantidad de viviendas que se ofrecen para alquilar.

Por lo tanto “las familias arrendatarias son más móviles, ceteris paribus, simplemente porque sus costes de movimiento son mucho menores que para familias propietarias. Una familia que ya sea propietaria es menos probable que se mueva debido a que tiene un capital invertido que es costoso recuperar” (Jaén; 1995; pág. 58). En síntesis, contar con una vivienda en términos cuantitativos y esencialmente cualitativos repercute de manera directa en el bienestar de la población, en principio porque permite la reproducción de la fuerza de trabajo y en segunda porque suele constituir una fuente adicional de ingresos para las familias.

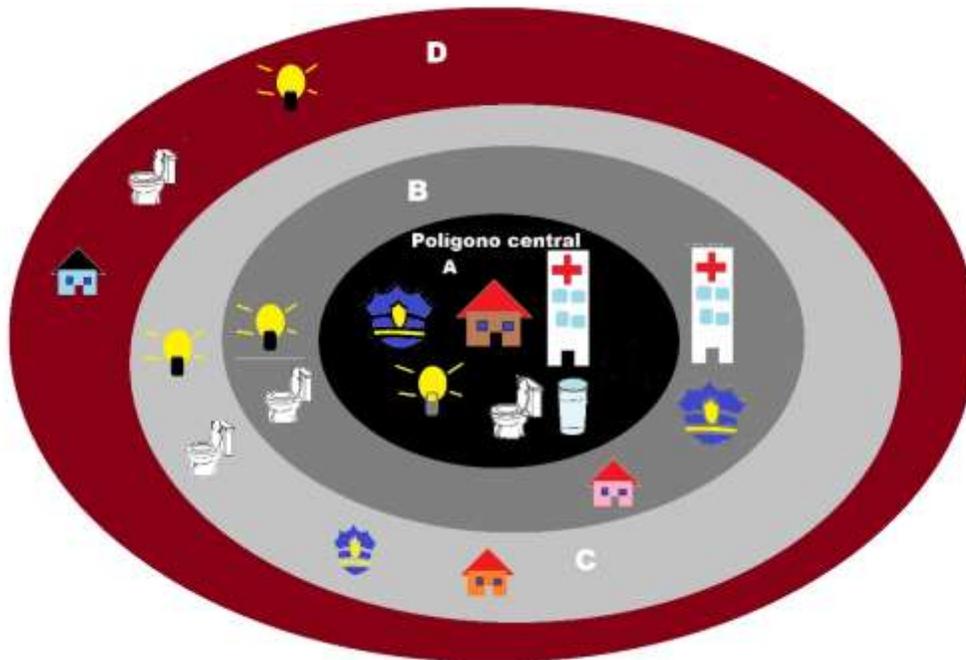
4.3 Renta diferencial aplicada a la ZMVM.

En el capítulo tres se señala que 85% de las viviendas construidas fueron edificadas en municipios que no colindaban con la Ciudad de México, a su vez el 43% se construyó en los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, por lo que al ofertar vivienda en lugares distantes del centro (R_{s2}) entra en juego la teoría de David Ricardo, ocasionando que con el aumento de oferta de vivienda en R_{s2} aumente el precio de las viviendas en R_{s1} , ya que al tener los individuos dos opciones del mismo bien³ y haciendo uso del supuesto de racionalidad de los consumidores, la demanda aumentará en las tierras R_{s1} puesto que estas tierras tienen una mayor calidad, cantidad y continuidad de servicios, infraestructura y ofertas de empleos (supuesto de preferencias monótonas). Con el objeto de ilustrar lo anterior se presenta el *Diagrama 7*:

² **Fuente:** Federica Volpe, *¿Todos propietarios? Los pros y contras para el mercado laboral*, 2014. <http://blogs.iadb.org/urbeyorbe/2014/11/05/todos-propietarios-es-necesariamente-bueno-para-la-colectividad/>

³ Tal y como lo indica Antonio Santillana del Barrio en su libro *Análisis económico del problema de la vivienda*, página 14, “podemos decir que la vivienda es un bien heterogéneo que satisface una necesidad sentida a nivel familiar. Los elementos diferenciadores de este bien son, fundamentalmente: 1) el “confort”, la superficie y la calidad de la vivienda, y 2) la localización de la vivienda, que da a lugar a que dos viviendas de características idénticas no tengan el mismo valor por estar situadas, ya en dos ciudades diferentes, ya en dos barrios distintos de la misma ciudad.”

Diagrama 7. Servicios cercanos según polígono de ubicación de la vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

Siguiendo un modelo similar a las circunferencias del *Mapa 2* presentado en la introducción, el diagrama anterior muestra que la vivienda ubicada en el polígono central A es la que cuenta con una mejor calidad, cantidad y continuidad de bienes y servicios, así conforme la vivienda se encuentra en un polígono diferente de A, los servicios disminuyen, por lo tanto y de acuerdo con Orville F. Grimes:

“... la ubicación de una casa es una parte tan esencial de ella como el yeso y los ladrillos. Una vivienda ubicada lejos de los lugares donde hay oportunidades de empleo y donde se encuentran los servicios sociales es en realidad más cara que otra mejor situada, porque los gastos de viaje deben incluirse en el costo que implica vivir en dicho lugar. De esta forma, en un mercado que funciona con eficiencia, las propiedades ubicadas en distintos sitios pero idénticas en los otros aspectos tendrán precios diferentes que reflejarán las disparidades de los costos de viaje.” (Grimes; 1978; pág. 51)

Por otra parte según el artículo “Las 5 mejores delegaciones para vivir en el DF”⁴ del portal Propiedades.com, se realizó un ranking en el que tomaron ocho categorías y a las que le brindaron jerarquías diferentes mismas que se muestran en paréntesis: Índice delictivo (13.5%), Cantidad de áreas verdes (12.5%),

⁴ Fuente: Propiedades, *Las 5 mejores delegaciones para vivir en el DF*, 2015.
<http://propiedades.com/blog/el-top/5-mejores-delegaciones-para-vivir-df>



Transporte público (13%), Servicios médicos (13%), Servicios educativos (13%), Servicios comerciales (12%), Amenidades (10%) e Índice de desarrollo humano (12.5%). Llama la atención que las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Coyoacán y Venustiano Carranza que encabezan su ranking, son las mismas que concentran los índices altos de atracción de commuters mostrados en el capítulo anterior, y todas las delegaciones se encuentran en epicentro de la actual ZMVM.

4.4 Incremento del costo y tiempo en transporte.

Una vez que se expande una ciudad el siguiente paso es la integración del transporte público⁵, esto bajo el argumento de que “la falta de integración obliga a las personas a usar dos o tres modos de transporte para llegar a sus trabajos, cada uno con su cobro por separado; esto se vuelve difícil de pagar. Por lo tanto, las personas utilizan sus automóviles en la medida de lo posible” (Banco Mundial; 2001; pág. 368) y al aumentar la población (como consecuencia de la adquisición de vivienda) en municipios alejados del centro que es el lugar donde se concentran se encuentran dos casos:

- a) Si la población cuenta con automóvil propio⁶, al trasladarse de su nuevo domicilio a su centro de trabajo desemboca en un aumento del tiempo de traslado, lo que implica un aumento en el consumo de gasolina, de igual manera al estar más tiempo en la vía pública aumenta proporcionalmente el riesgo de sufrir algún accidente y debido a que las calles (y autopistas) son un bien público impuro por tener rivalidad, resalta que el hecho de que al incorporarse un vehículo más a las vialidades propicia que disminuya la velocidad de circulación y que los efectos mencionados se trasladen hacia otras personas, sin importar si estas viven o no en la periferia.
- b) Para el caso de la población que no cuenta con automóvil propio, se ve obligada a usar el transporte público, por ende provoca un aumento en la demanda de transporte público y en consecuencia también lo hace la oferta para alcanzar un nuevo punto de equilibrio. Por consiguiente la población que usa el transporte público aumenta su tiempo de traslado, aumentando el riesgo de accidentes y debido a la falta de integración se ve obligada a tomar dos o más medios de transporte, aunado a que el incremento de la oferta de transporte también contribuye a cogestionar las vialidades.

⁵ Aunque también es necesaria la integración de políticas públicas y planificación.

⁶ Es importante mencionar que “aunque tres cuartas partes de los automotores urbanos son automóviles particulares, sólo transportan a una cuarta parte de las personas, lo cual muestra la irracionalidad del patrón de movilidad intraurbana vigente en términos de área de vialidad utilizada, consumo energético, saturación vial, inversión pública, etc.” (Asuad; 2012; 330)



Para secundar lo anterior se recurre a lo expuesto por el Banco Mundial en el libro *Los Retos del gobierno urbano*, que indica que algunos “estudios han estimado que la velocidad promedio de los vehículos para una ciudad entera es actualmente de alrededor de 18 kilómetros por hora, no sólo durante las horas de mayor afluencia, sino a lo largo del día. Los efectos económicos de la congestión son muy reales y obvios en nuestras economías nacionales y nuestras ciudades, tales como la disminución de la actividad económica, el desempleo, la falta de acceso a mejores oportunidades sociales y de empleo, los precios más elevados, y la distorsión en la asignación de recursos.” (Banco Mundial; 2001, pág. 360). Los efectos económicos mencionados siguen siendo válidos a pesar de que el libro citado se imprimió en el año 2001; sin embargo en cuanto al promedio de velocidad tan solo en la Ciudad de México la velocidad promedio paso de 38-40km/h⁷ aproximadamente en 1990 a 17km/h⁸ en el año 2007 y para el año 2013 paso a una velocidad promedio de 7km/h⁹, lo que confirma un claro problema de movilidad urbana.

Es por esto que a la mayoría de estos fraccionamientos se les denominó comunidades o ciudades dormitorio¹⁰ puesto que debido a la distancia y por ende el tiempo que requerían sus habitantes para trasladarse de su domicilio a su empleo y viceversa, se vieron obligados prácticamente a utilizar sus viviendas para descansar por las noches, es decir, solo utilizaban sus viviendas para dormir.

Resta añadir que de acuerdo con las tarifas vigentes de transporte público en el Ciudad de México¹¹ el **pasaje mínimo** para los primeros 5km es de \$4.00 para microbuses y vagonetas, y de \$5.00 para autobuses, mientras que el **pasaje máximo** es de \$5.50 para microbuses y vagonetas, y de \$6.00 para autobuses (ver ANEXO 4). En contraste con el Estado de México¹² donde su pasaje mínimo

⁷ Fuente: Espino B., Manuel; En siete años, la velocidad promedio en el DF disminuyó 53 por ciento; 2013. <http://www.cronica.com.mx/notas/2013/747407.html>

⁸ Fuente: El Poder del Consumidor; Hacia el colapso vial de la zona metropolitana del Valle de México, 2014. <http://elpoderdelconsumidor.org/transporteeficiente/hacia-el-colapso-vial-de-la-zona-metropolitana-del-valle-de-mexico/>

⁹ Fuente: Valdez, Ilich; DF: disminuyó a 7km/h la velocidad promedio, 2013. http://www.milenio.com/df/DF-disminuyo-kmh-velocidad-promedio_0_181182350.html

¹⁰ Se recomienda leer la nota periodística “20 mil ‘comunidades dormitorio’ en 15 municipios de Edomex”: <http://www.vertigopolitico.com/articulo/19946/20-mil-comunidades-dormitorio-en-15-municipios-de-Edomex>

¹¹ Fuente: SETRAVI, TARIFA AUTORIZADA PARA EL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS COLECTIVO CONCESIONADO Y PERMISIONARIOS, 2013. http://www7.df.gob.mx/work/sites/stv/docs/tarifas2013/microbuses_vagonetas.pdf

¹² Fuente: Secretaría de Transporte (Edo. De México), ACUERDO DEL SECRETARIO DE TRANSPORTE POR EL QUE SE MODIFICAN LAS TARIFAS MÁXIMAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE, EN LAS MODALIDADES DE COLECTIVO Y MIXTO, 2013. <http://smovilidad.edomex.gob.mx/sites/smovilidad.edomex.gob.mx/files/files/Detalles.PDF>



para cualquier colectivo (microbús, autobús o vagoneta) es de \$8.00 para los primeros 5km y \$0.20 por cada kilómetro adicional a la tarifa inicial, demostrando una clara desventaja de vivir en el Edo. de México ya que tan sólo su pasaje mínimo supera por \$2.00 el pasaje máximo en la CDMX, se deja hasta aquí el tema del costo de transporte para retomarlo en un ejercicio que se presentará más adelante.

4.5 Viviendas deshabitadas

Es importante mencionar que “para promover la sustentabilidad social, especialmente en la mejora del acceso físico a los trabajos, la infraestructura y los sistemas deben proporcionar movilidad a las personas, un problema típico en Latinoamérica, donde la población de menores ingresos vive fuera del centro de la ciudad que es donde está la mayoría de los trabajos” (Banco Mundial; 2001; pág. 362), pero qué pasa si no se promueve la movilidad al mismo tiempo que se alienta la expansión de la ciudad, y para ello se muestra la información de viviendas particulares deshabitadas¹³ y de viviendas particulares de uso temporal¹⁴, aclarando que los datos corresponden a los años de 2005 y 2010 puesto que para el año 2000 el INEGI solo muestra el agregado total.

Del año 2000 al 2010 el parque habitacional del Estado de México se incrementó en un 55% pasando de 2.8 millones viviendas en el año 2000 a la cantidad de 4.4 millones de viviendas en el 2010. Por otra parte la suma de viviendas deshabitadas y viviendas de uso temporal represento en el año 2005 la cantidad de 543 mil viviendas que se tradujo en un 14% del total, mientras que para el año 2010 la cantidad fue de 745 mil correspondiente al 17% del total estatal.

A partir de este momento, sólo se utiliza la cantidad de viviendas deshabitadas y de uso temporal para exponer los municipios con mayor número de viviendas dentro de estas categorías, esto porque si se utiliza el porcentaje y debido al tamaño de la demarcación y el tamaño de su parque habitacional es que los porcentajes serían inútiles para dimensionar el problema que existe de viviendas deshabitadas, un ejemplo es el municipio de Tonanitla que para el año 2005 el 29% de su parque habitacional, es decir una tercera parte correspondía a alguna

¹³ **Viviendas particulares deshabitadas:** casas independientes, departamentos en edificios o casas en vecindad que están disponibles para ser habitadas, pero que al momento del levantamiento se encontraban desocupadas. Esta definición fue tomada de la presentación power point que se descargó de la página web: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/tabentidad.aspx?c=33706&s=est>

¹⁴ **Viviendas particulares de uso temporal:** casas independientes, departamentos en edificios o casas en vecindad que al momento del levantamiento sólo eran utilizadas en ciertas épocas o días del año con fines vacacionales, de descanso o trabajo, entre otros.

Esta definición fue tomada de la presentación power point que se descargó de la página web: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/tabentidad.aspx?c=33706&s=est>



de estas categorías, no obstante en términos absolutos la cantidad de viviendas sólo era de 726, caso contrario al municipio de Cuautitlán Izcalli que contaba con 24mil viviendas pertenecientes a una de estas categorías para el mismo año, pero su porcentaje era tan solo del 17%.

Hecha esta salvedad, se presenta la *Tabla 23* que contiene los diez municipios con mayor número de *viviendas de uso temporal* para los años 2005 y 2010, en donde se aprecia que los primeros 10 municipios pertenecen a las 46 demarcaciones en donde se autorizaron la construcción de fraccionamientos, así como también se resalta que para el año 2010 aparecen en la lista dos de los tres municipios que abarcaron el 43% de los conjuntos autorizados: Tecámac y Zumpango, esto debido a que el municipio de Zumpango paso del lugar 25 en el año 2005 al lugar 6 en el año 2010 y el municipio de Tecámac registro un cambio del quinto al primer lugar en los años mencionados, además las viviendas de uso temporal en dicho municipio tuvieron un aumento aproximado del 200%.

Tabla 23. Municipios con mayor número de viviendas de uso temporal.

2005		2010	
Ecatepec	10,358	Tecámac	16,540
Ixtapaluca	8,540	Ecatepec	13,380
Toluca	6,649	Toluca	9,539
Chicoloapan	6,105	Ixtapaluca	9,156
Tecámac	5,693	Cuautitlán Izcalli	8,510
Tultitlán	5,165	Zumpango	6,928
Cuautitlán Izcalli	4,597	Tultitlán	5,639
Coacalco	4,387	Naucalpan	4,937
Nicolás Romero	3,439	Valle de Bravo	4,685
Valle de Bravo	3,367	Tlalnepantla	4,684
Total	58,300	Total	83,998

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Parque Habitacional)¹⁵.

En cuanto a las viviendas particulares deshabitadas destaca el hecho de que Ecatepec ocupó el primer lugar en ambos años, además en el año 2010 nueve de los diez municipios con mayor número de viviendas deshabitadas corresponde a precisamente los diez municipios que registraron un mayor número de viviendas edificadas¹⁶.

En consecuencia los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango se encuentran en la lista del año 2010, ocupando el 6^{to}, 2^{do} y 3^{er} lugar

¹⁵Fuente: http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/reportes_bas.aspx

¹⁶ Ixtapaluca es el municipio que no se encuentra dentro de los 10 municipios con mayor número de viviendas edificadas.



respectivamente, destacando que en 2005 Zumpango y Huehuetoca ocupaban el lugar 25 y 26 respectivamente. (Ver Tabla 24)

Tabla 24. Municipios con mayor número de viviendas deshabitadas.

2005		2010	
Ecatepec	42,876	Ecatepec	41,286
Ixtapaluca	25,984	Tecámac	39,028
Toluca	21,012	Zumpango	29,345
Tecámac	20,443	Ixtapaluca	29,040
Cuautitlán Izcalli	19,986	Toluca	28,693
Tultitlán	18,924	Huehuetoca	23,612
Chicoloapan	14,461	Tultitlán	20,567
Coacalco	13,251	Chalco	20,297
Nezahualcóyotl	12,996	Cuautitlán Izcalli	19,958
Naucalpan	11,739	Coacalco	15,607
Total	201,672	Total	267,433

Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI (Parque Habitacional)¹⁷.

La tabla muestra que Ecatepec ocupó el 1^{er} lugar en ambos años con *42mil* viviendas para el año 2005 y *41mil* para el año 2010, por otra parte Por último se rescata que en el año 2010 Huehuetoca tenía *23mil* viviendas deshabitadas del total de *52mil* viviendas, Tecámac tenía *39mil* viviendas deshabitadas de un total de *152mil* viviendas, y Zumpango de sus *73mil* viviendas la cantidad de *29mil* viviendas estaban deshabitadas.

En base con los datos anteriores, especialmente para los datos del año 2010 se encuentra una clara relación entre los municipios que albergaron fraccionamientos y los municipios que tienen mayor número de viviendas de uso temporal y deshabitadas, sin duda un modelo econométrico ayudaría a encontrar primero si esto es cierto y segundo un coeficiente de correlación entre estas dos variables.

Sin embargo, a pesar de que no se realizó un modelo econométrico para intentar explicar el motivo del incremento de viviendas deshabitadas, se considera válido el razonamiento formulado anteriormente, acerca del problema de transporte y por ende de movilidad para explicar el fenómeno de viviendas deshabitadas, esto recordando que “actualmente la vivienda no siempre es construida para ejercer su valor de uso, sino también para realizar su valor de cambio en el mercado, donde el motor principal es la ganancia del capitalista” (Sánchez; 2013; pág. 12), esto debido a que “la política nacional –y estatal- de vivienda se ha concentrado en alcanzar metas de producción habitacional y desarrollar estrategias financieras para ampliar la producción, les resulta menos importante la localización de los

¹⁷Fuente: http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/reportes_bas.aspx



conjuntos y los impactos –territoriales, sociales y ambientales- en la ocupación informal en su entorno” (Iracheta; 2009; pág. 471)

Como resultado de la localización lejana de los conjuntos, un gran número de los habitantes optaron por abandonar sus viviendas y regresar a su lugar de origen, y otro tanto optó por vivir los días laborales con algún familiar o conocido que estuviera ubicado cerca o dentro de los polígonos centrales, o en su defecto rentar para minimizar el gasto.

Con el fin de reafirmar la causa del gran número de viviendas deshabitadas es que se citan algunas líneas de la nota periodística *Drama de ‘microviviendas’ agrieta el sector inmobiliario*, escrito por Raquel Seco y publicado el 5 de octubre de 2013 en el periódico “EL PAÍS”, donde se menciona lo que a continuación se transcribe:

“¿Por qué se va la gente? El principal problema, coinciden los expertos, es la distancia. Se construyó donde era más barato: lejos de los centros urbanos. Los empleos prometidos nunca llegaron. “Se generó un modelo de ciudad al que llamamos DDD por distante, dispersa y desconectada”, resume Luis Zamorano, de la Organización No Gubernamental CTS Embarq, que trabaja con constructoras para hacer más habitables las nuevas urbanizaciones.”¹⁸

Por otra parte en la misma nota se expone lo siguiente:

“Arturo Ortiz, arquitecto de Taller Territorial, llama “anti-ciudades” a sitios como este. Ha captado los hormigueros de la República en decenas de imágenes aéreas de Google. “Esta situación provoca que los grandes fraccionamientos tengan una condición de isla en medio de la nada (...) No se tiene a qué salir a las calles, no hay nada qué hacer en ellas”, explica en la revista Ensamble, que él edita.”¹⁹

4.6 Ejemplos de fraccionamientos distantes, dispersos y desconectados.

Tomando en cuenta los apartados anteriores, se presentan las siguientes imágenes de las ubicaciones de dos fraccionamientos de los 361 conjuntos autorizados: i) La trinidad de Casas Geo en Zumpango y ii) El Dorado de Hogares Unión en Huehuetoca.

De cada fraccionamiento se muestran dos imágenes, en la primer imagen se aprecia su ubicación vista desde satélite con el fin de ver que se construyeron en

¹⁸ **Fuente:** Seco, Raquel; *El drama de las microviviendas agrieta el sector inmobiliario*, 2013.
http://internacional.elpais.com/internacional/2013/10/05/actualidad/1381009211_829350.html

¹⁹ *Ibidem*.

tierras alejadas y sin servicios. En la segunda imagen se presenta su ubicación y distancia con respecto al palacio municipal, confirmando que aun cuando se construyó en municipios alejados de las tierras R_{S1} , los fraccionamientos también se construyeron en tierras alejadas de los centros de los municipios, lo que demuestra la acertada denominación de ciudades **3D, ciudades distantes, dispersas y desconectadas**.

4.6.1 Fraccionamiento “La trinidad” de Casas Geo en Zumpango.

El fraccionamiento “La trinidad” de la constructora Casas Geo es quizás uno de los más emblemáticos en cuanto a la ejemplificación de las consecuencias negativas que tuvo la Política Nacional de Vivienda, muestra de ello se puede encontrar en los múltiples reportajes escritos y -en menor medida- televisivos que circulan por internet. Antes de presentar las imágenes antes descritas, se presenta la *Imagen 2* con el objeto de realiza un pequeño ejercicio que demuestre lo costoso que resulta vivir en dicho fraccionamiento.

Imagen 2. Distancia “La trinidad”- Indios Verdes.



Imagen tomada de
<https://www.google.com.mx/maps>

Como se puede ver en la imagen existen aproximadamente *49.5km* de distancia entre el fraccionamiento La Trinidad en Zumpango y la terminal de autobuses, metrobús y metro Indios Verdes en la delegación Gustavo A. Madero. Así que retomando la tarifa vigente de transporte público en el Estado de México se tiene que por los 5 primeros kilómetros de recorrido se incurre en un costo de \$8.00 (pasaje mínimo) y por cada kilómetro adicional se cobrará la cantidad de \$0.20.

En consecuencia, descontado los primeros *5km* se tiene la cantidad de *44.5km* a los que hay que multiplicar por veinte centavos y sumarlo al pasaje mínimo, lo anterior nos da como resultado \$16.90.

Es así que una persona que viva en dicho fraccionamiento y su lugar de trabajo o estudio se encuentre en la Ciudad de México incurrirá en un costo de cuando menos \$22.00 si es que tiene que usar el metro o \$23.00 si tiene que usar metrobús.

A lo anterior hay que añadir que lo estipulado sólo es el costo de ida, por lo que el costo se duplica al tomar en cuenta el regreso, además la tarifa construida se basa bajo el supuesto de que se respete al 100% el reglamento tarifario; sin embargo la tarifa que se cobra por lo regular ronda los \$30.00 y peor aún, en algunos fraccionamientos el único transporte que existe es hacia el centro del municipio lo que aumenta el costo de transporte. Dicho lo anterior, se presentan las imágenes:

Imagen 3. Fraccionamiento “La trinidad”, vista aérea.



Imagen tomada de <https://www.google.com.mx/maps>

La imagen muestra que este fraccionamiento se construyó en medio de la nada, y lejos de contribuir a la integración de la ciudad, se fomentó la dispersión. Mientras la *Imagen 4* exhibe que el fraccionamiento se edificó *alejado de lo lejano*, ya que su ubicación con respecto al centro del municipio también es considerable.

Es así que este tipo de política habitacional que se basó en alcanzar metas de producción y colocación de créditos, ocasionó según Alfonso Iracheta que la adquisición de reserva de tierra se caracterizará de dos formas:

“La primera, una tendencia a adquirir suelo cada vez más alejado de los centros urbanos, a fin de obtener precios menores, adecuados al “cajón” de crédito del instituto de vivienda respectivo” (Iracheta; 2009; pág. 460), y;

“La segunda, compras de tierra ejidal con dudosa legalidad, ya que se ha aprovechado la obtención del “dominio pleno” de los ejidatarios sobre sus

parcelas, lo que los faculta para venderlas, para adquirirlas aunque carecen de uso del suelo aprobado (y por ello, tienen un precio menor), haciéndose cargo los abogados de los desarrolladores de culminar los procedimientos de “privatización” de las parcelas y de “promover” los usos que requieren.” (Iracheta; 2009; pág. 460)²⁰

Imagen 4. Distancia “La trinidad”-Centro de Zumpango.

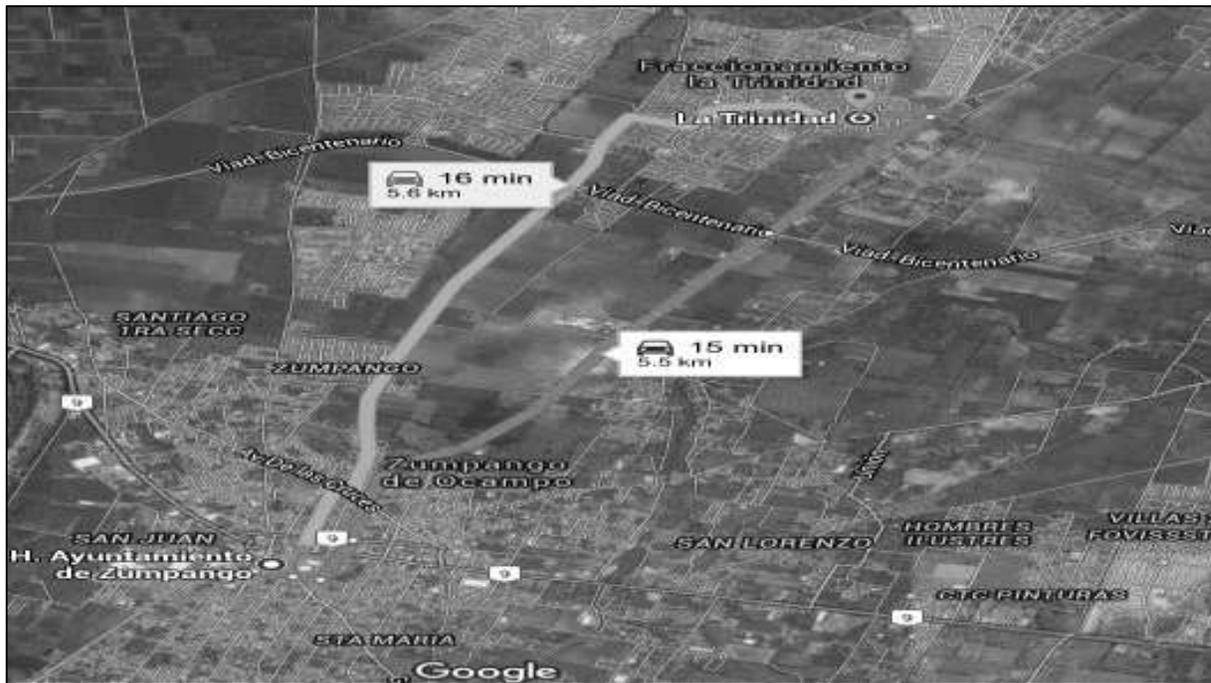


Imagen tomada de <https://www.google.com.mx/maps>

4.6.2 Fraccionamiento “El Dorado” de Hogares Unión en Huehuetoca

Ahora se presenta el conjunto urbano “El Dorado” construido por Hogares Unión en el municipio de Huehuetoca, realizando un ejercicio similar al anterior se encuentra que la distancia entre el fraccionamiento y el paradero del metro Politécnico²¹ es de 55.1km lo que se traduce en un costo de \$18.02 para un viaje de ida. (Ver Imagen 5)

²⁰ Se recomienda leer las siguientes notas periodísticas:

Nota 1: <http://www.jornada.unam.mx/2011/06/07/sociedad/042n1soc>

Nota 2: <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2015/10/04/denuncian-a-inmobiliaria-sadasi-por-presunto-fraude-en-tecamac-6235.html>

²¹ Se menciona el metro Politécnico porque es la única ruta directa hacia a la Ciudad de México.

Al costo de trasladarse se le tiene que añadir la inseguridad que impera en el transporte público mexicano, debido a que las rutas de los transportes que van al metro Politécnico e Indios Verdes incluyen tramos de la autopista México- Querétaro y México- Pachuca respectivamente, por lo tanto existen zonas en las que prácticamente la vigilancia es nula y por ende los asaltos son más recurrentes. Lo anterior se puede constatar en periódicos online locales.

En definitiva la información vertida hasta este momento, confirma lo nocivo de la política de vivienda y uno de los resultados palpables se encuentra en las viviendas que son abandonadas ya que los derechohabientes al ver que las viviendas no contribuían a su beneficio, optaron en primer lugar por rentar su vivienda, al no poderla rentar posteriormente intentaron venderla y debido a que tampoco tuvieron éxito algunos buscaron cambiar de empleo para evitar el descuento de crédito, finalmente muchas personas abandonaron su viviendas, originando otro tipo de problemas para las personas que decidieron quedarse en sus viviendas como:

- La inseguridad²², el robo a casa habitación²³ y la Invasión de casas por parte de delincuentes o migrantes centroamericanos.²⁴

Finalmente se procede a presentar las imágenes de “El Dorado” en donde se puede verificar un patrón similar al conjunto “La Trinidad”.

Imagen 5. Distancia “El Dorado”- Politécnico.



Imagen tomada de
<https://www.google.com.mx/maps>

²² Se recomienda leer la nota siguiente, en donde se presenta un ejemplo del aumento de inseguridad en el conjunto “Campestre” (Nicolás Romero), así como el relato de un ex-residente del conjunto “Fuentes Rancho La Capilla” (Tecamac), que narra la lucha de líderes vecinales por el control de la administración:
<http://www.elfinanciero.com.mx/archivo/viviendas-abandonadas-botin-de-lideres-y-delincuentes.html>

²³ Se recomienda leer la nota que expone el aumento de robo a viviendas en el municipio de Zumpango:
<http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2015/aumenta-robo-a-casa-habitacion-en-zumpango-1087261.html>

²⁴ Se recomienda leer las siguientes notas que exponen la invasión de viviendas deshabitadas en los municipios por donde pasa el tren que utilizan los migrantes para llegar a la frontera con Estados Unidos, así como también se expone el cobro de piso por parte de delincuentes.

i) http://www.milenio.com/estados/Invaden-migrantes-casas-Mexico_0_248975119.html

ii) <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/crimen-renta-casas-abandonadas-por-500-pesos.html>

Imagen 6. Fraccionamiento “El Dorado”, vista aérea.



Imagen tomada de <https://www.google.com.mx/maps>

Imagen 7. Distancia “El Dorado”- Centro Huehuetoca.

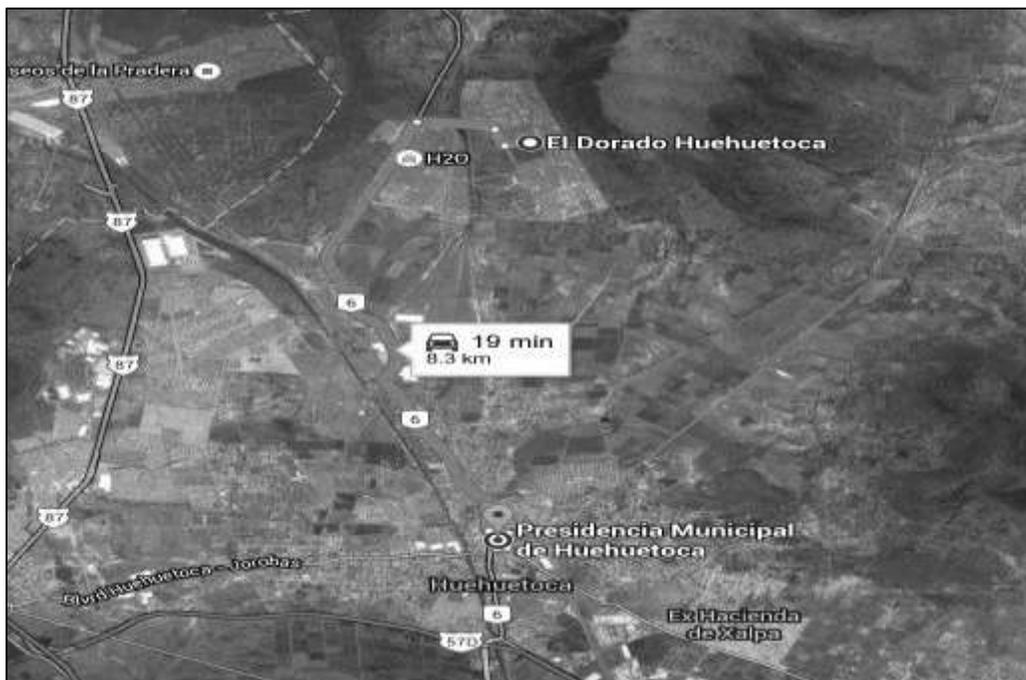


Imagen tomada de <https://www.google.com.mx/maps>



Para concluir este apartado reafirmamos que la política de vivienda privilegio el modelo de ciudad dispersa, modelo cuyas consecuencias Normand Asuad las detalla de una manera clara y concisa, mismas que se reproducen a continuación:

“Este patrón de crecimiento urbano tiene un alto costo para los contribuyentes, para la calidad de vida de los habitantes y para el medio ambiente: a) urbanización de grandes extensiones de suelo agrario o de reserva natural; b) concentración en la ciudad del campesinado desalojado; c) extensión de redes de infraestructura y servicios a costos elevados, cubiertos con el erario público; d) alargamiento de las distancias y el tiempo de desplazamiento en la ciudad, con mayor costo económico y de tiempo para el usuario y más intenso desgaste físico; e) incremento del consumo de energéticos para el transporte y mayor contaminación atmosférica, y f) obsolescencia continua de la infraestructura y los servicios urbanos ubicados en las áreas más antiguas de la ciudad y, en cambio, necesidad de crearlas en las periferias a un elevado costo social” (Asuad; 2012; página 329)

4.7 Encuesta

Con el fin de presentar un ejemplo de las consecuencias que propició la política habitacional de los últimos años es que se realizó un cuestionario, cuyos datos que se catalogaron como los más relevantes se muestran en este apartado no sin antes *aclarar y recalcar* que sólo es un ejercicio estadístico destinado a conocer las características generales de las viviendas y propietarios de las unidades cercanas a las que están desocupadas y de ninguna manera pretende ser una encuesta robusta.

4.7.1 Contenido de la encuesta.

En primer lugar se expone la composición de la encuesta y el método que se utilizó para recolectar los datos, (la encuesta completa se puede visualizar en el ANEXO 5), la encuesta se conformó de 18 preguntas que se clasificaron en cuatro secciones:

- 1) *Datos generales* con cuatro preguntas que tenía como fin extraer los datos de educación, edad, residencia y estado civil.
- 2) *Financiamiento de la vivienda* con cuatro preguntas que tenían como fin extraer datos de quién financió su vivienda, su pago mensual, que empresa construyó la vivienda y conocer si la vivienda se adapta a sus necesidades.
- 3) *Características de la vivienda* cuya finalidad radicó en averiguar las condiciones técnicas de la vivienda y sus servicios, todo a través de seis preguntas; y;

4) *Nivel de ingresos y satisfacción* en donde a través de cuatro preguntas se buscó conocer el ingreso mensual familiar en términos de salarios mínimos y la satisfacción de los habitantes.

El siguiente paso es explicar cómo se levantó la encuesta, la encuesta se levantó vía internet utilizando la herramienta “Formularios” de google, herramienta que permite crear encuestas gratis y obtener un link de las mismas, que a su vez permite la rápida difusión de la encuesta con el simple hecho de compartir el link, a manera de evidencia se presenta la captura de pantalla de cómo se apreciaba la encuesta online.

Imagen 8. Encuesta online.

https://docs.google.com/forms/d/1XoV6gQrvvElkbenC_eXZqzRzUQAm7YamV82foAm3ypg/viewform

Editar este formulario

Encuesta sobre vivienda en el Estado de México.

La encuesta tiene por objeto extraer los datos sobre las condiciones en que fueron adquiridas las viviendas de los múltiples fraccionamientos de interés social que se han construido en el Estado de México, así como las condiciones de la vivienda y el nivel de satisfacción por parte de sus propietarios.

Los resultados serán utilizados y presentados en la investigación que lleva por nombre "La vivienda de interés social en México: problemas y perspectivas, 2005-2014" que será presentada como tesis en la Facultad de Economía de la Universidad Nacional Autónoma de México.

*Obligatorio

¿Cuál es su edad? *

¿Cuál es su máximo nivel de estudios? *

- Primaria
- Secundaria
- Bachillerato
- Universidad
- Posgrado (Maestría, Doctorado, etc.)
- Ninguno

Elaboración propia.

Para difundir la encuesta, se tomó el listado de los fraccionamientos autorizados en el Estado de México y se buscaron con el nombre de cada uno de los fraccionamientos en internet así como en las redes sociales²⁵, fue así que se ubicaron algunos *grupos, fanpage y perfiles* de redes sociales en donde los habitantes de dichos fraccionamientos comparten o difunden información relevante del conjunto, así como también denuncian hechos, irregularidades o se organizan

²⁵ Fue en la red social Facebook fue donde se encontró el apoyo y la disposición de las personas para colaborar respondiendo la encuesta, se buscó por este medio ya que es del conocimiento público que las personas suelen pasar un considerable periodo de tiempo en alguna de estas redes sociales (y principalmente en esta red social). Además hoy en día las redes sociales son uno de los principales medios por los cuales las personas se mantienen comunicadas y se informan de lo que acontece en el mundo.



para diversas actividades como la limpieza de las calles y parques, entre otros, y ahí fue donde se solicitó el apoyo para responder la encuesta durante el periodo comprendido entre el jueves 1 de octubre de 2015 y el miércoles 14 de octubre de 2015.

4.7.2 Resultados de la encuesta

Una vez expuesto cómo, cuándo y dónde se levantó la encuesta²⁶ es que se procede a señalar los resultados más relevantes de los 101²⁷ cuestionarios levantados.

4.7.2.1 Datos generales de los encuestados.

Se inicia por mencionar que la edad de los encuestados se concentró en el rango de entre 31 y 40 años con un total de 48 personas que conformaron el 47.5% del total, por otra parte 50 personas dijeron contar con estudios universitarios (49%), 34 con estudios de bachillerato (34%), 11 personas con secundaria (11%) y 6 personas que cuentan con algún posgrado (6%). En cuanto al estado civil mencionamos que la mayoría se encuentra casada puesto que 60 personas pertenecen a este rubro, y de los restantes, 23 personas viven en unión libre, 12 personas son solteras, 5 se han divorciado y 1 persona es viuda.

En lo que se refiere a la residencia de los encuestados, es importante mencionar que se registraron respuestas de 23 de los 46 municipios que albergaron la construcción de algún conjunto urbano. De estos municipios destacan las demarcaciones de Chalco con 23 respuestas, Acolman con 11 respuestas, Zumpango con 11 respuestas, Tecámac con 10 respuestas, Tultitlán con 8 respuestas y Huehuetoca con 7 respuestas, en conjunto los seis municipios mencionados representaron el 69% de todos los datos recabados, aunque Chalco acumulo el 23% de todas las respuestas.

4.7.2.2 Datos de la vivienda.

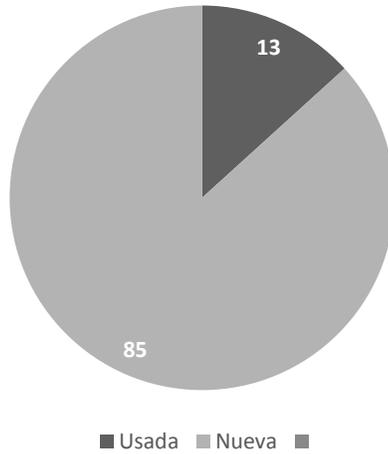
Con respecto al estatus de la vivienda al momento de adquisición, 85 personas accedieron a vivienda nueva y 13 personas a vivienda usada, mientras que tres personas dijeron rentar la vivienda, de las 98 personas que adquirieron una vivienda, 66 fue con ayuda de INFONAVIT, 25 con ayuda de FOVISSSTE, acumulando entre ambos institutos un total de 91 financiamientos, lo que coincide con la tendencia de participación de los ONAVIS presentada en el capítulo tres. Esto último se presenta en el siguiente gráfico:

²⁶ Si desea acceder a los datos de la encuesta, en el siguiente link donde podrá descargar todas las respuestas. <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1ESbiYWBImDqA8l46FFP7JsEa1AoSquNqr-AqeRiDspU/edit#gid=935667478>

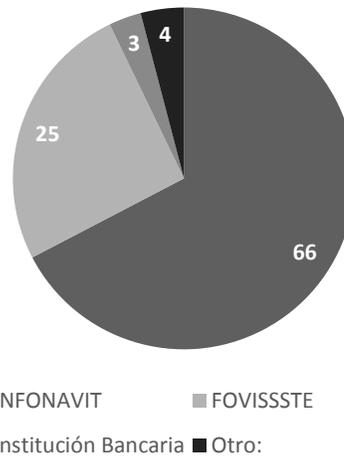
²⁷ Se recibieron 104 respuestas; sin embargo tres presentaban duplicidad por lo que no fueron tomada en cuenta para el análisis.

Gráfico 23. Tipo de viviendas financiadas, y otorgantes del crédito

La vivienda la compro:



¿Quién le brinda el crédito?



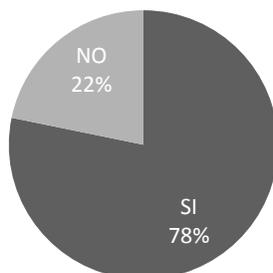
Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

4.7.2.3 Satisfacción de los acreditados.

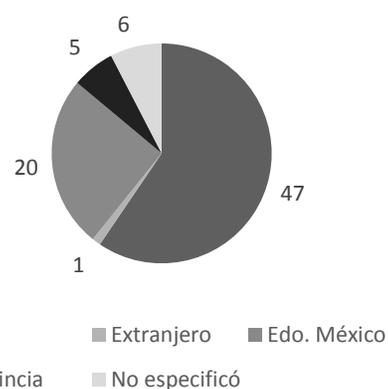
En lo que se refiere a la satisfacción de los residentes con su vivienda un 54% del total dijo que la vivienda se adapta a sus necesidades por cuestiones de espacio y ubicación, en aras de confirmar lo anterior se preguntó que si estuviesen en condiciones de mudarse lo harían, a lo cual el 78% dijo que sí se mudaría contrastando con la satisfacción que manifestaron tener. De ese porcentaje 47 personas dijeron que se mudarían a la CDMX, 20 a municipios cercanos a la CDMX, 6 se mudarían a provincia, 1 al extranjero y 6 personas no lo especificaron.

Gráfico 23. Satisfacción de los residentes.

¿Si pudiera mudarse lo haría?



¿A qué lugar?



Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.



4.7.2.4 Costo y tiempo de traslado.

En lo que se refiere al tiempo de traslado de su vivienda hacia su empleo o centro educativo la situación es impresionante dado el caso que gran parte de las personas encuestadas realizan viajes que oscilan entre una y dos horas por recorrido (40%), o peor aún emplean más de dos horas (38%), lo cual se debe cuantificar por dos para conocer el tiempo total que viajan durante el día. (Ver Tabla 26)

Tabla 26. Satisfacción de los residentes.

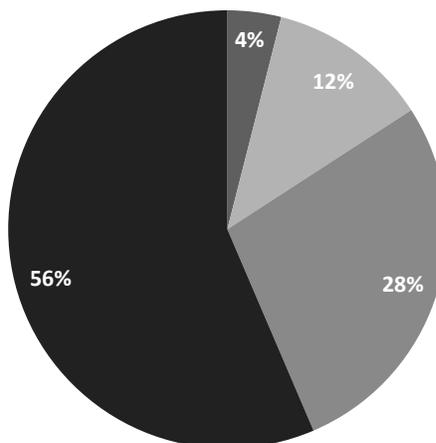
¿Cuánto tiempo destina al traslado de su domicilio a su centro de trabajo y/o escuela?			
Tiempo	Personas	Porcentaje	
Menos de 1 hora.	23	23%	
Entre 1 y 2 horas.	40	40%	
Más de 2 horas.	38	38%	
Total	101	100%	

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

Por otra parte, 57 de los encuestados gasta más de \$40.00 diarios para trasladarse, lo que comparado con el salario mínimo es más de la mitad (\$70.10), además el 28% gasta entre \$20.00 y \$40.00 lo que aún sigue siendo alto en relación con el salario mínimo, y aproximadamente una quinta parte de la población encuestada gasta menos de \$20.00 lo que se debe a que quizás sus empleos o escuelas se encuentren cerca de su domicilio.

Gráfico 23. Costo de traslado.

¿Cuánto dinero requiere para llegar a su trabajo y/o escuela?



■ \$8.00 ■ Más de \$8.00 y menos de \$20.00 ■ Más de \$20.00 y menos de \$40.00 ■ Más de \$40.00

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.



4.7.2.5 Ingresos.

Por último, resalta que 93 de los encuestados ganan más del salario mínimo (96%), de los cuales 22 personas ganan entre 1 y 2 salarios mínimos, 20 personas entre 2 y 3 salarios mínimos, 21 personas entre 3 y 4 salarios mínimos, y 30 personas ganan más de 4 salarios mínimos (véase tabla), lo que tomando en cuenta tan sólo el gasto en pasaje es que concluimos que estas viviendas contribuyen más al empobrecimiento de las personas que a su beneficio puesto que si sumamos el pago del crédito que adquirieron más el costo de traslado de los demás miembros de la familia y el gasto en comida, sin duda saldría a la luz que muchas de estas familias lejos de vivir con su salario, luchan día a día para sobrevivir con el.

Tabla 27. Satisfacción de los residentes.

Salario	Personas
Menos de \$2103.00	8
Entre \$2103.00 y menos de \$4206.00	22
Entre \$4206.00 y menos de \$6309.00	20
Entre \$6309.00 y \$8412.00	21
Más de \$8412.00	30

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

4.7.2.6 Comentarios.

En la parte final de la encuesta se brindó la opción de añadir algún comentario, donde las personas expresaron sus reclamos y quejas hacia a la empresa constructora de su vivienda, bajo el argumento de que fueron engañados al momento de comprar, otro tanto arremetió contra los gobiernos que autorizaron la construcción de estos fraccionamientos y expusieron que es urgente que se les brinde una solución ya que los problemas de inseguridad son mayúsculos, además de que los servicios básicos como agua y luz presentan cortes continuos.

Es así que con el fin de encontrar el motivo de porque los residentes manifestaron haber sido engañados, se averiguó forma en que los desarrolladores promocionan sus conjuntos urbanos y de los cuales se exhibe el caso del conjunto "Citara" de Casas Ara ubicado en el municipio de Huehuetoca. De dicho conjunto, las dos cuestiones más relevantes que se encontraron son las siguientes:

- 1) En primer lugar el croquis que presenta la ubicación del desarrollo, aparenta una ubicación relativamente cercana, ocasionando que lugares como la caseta de Tepetzotlan y plazas comerciales como "San Marcos", "Perinorte" ambos en Cuatitlán Izcalli, y "plaza Satélite" ubicado en Naucalpan, aparenten estar cerca relativamente del conjunto mencionado. Además dicha constructora ofrece visitas a los desarrollos, en las cuales

citan a los interesados en adquirir un vivienda en sus puntos de venta y de ahí los transportan en camionetas que utilizan la autopista con el fin de mostrarles un tiempo de recorrido corto. (Ver Imagen 9)

Imagen 9. Croquis.



Fuente: <https://ara.com.mx/citara/>

- 1) En segundo lugar, se aprecia que en la sección de “Amenidades y Servicios” la constructora señala que el fraccionamiento contará con su propia estación del Tren Suburbano, siendo que este proyecto se encuentra en suspendido de manera indefinida, y por otra parte se menciona que habrá 10 naves industriales que generarán empleos. (Ver Imagen 10)

Imagen 10. Amenidades y Servicios.

	<p>Parque Industrial</p> <p>Habrá 10 naves industriales para industria media no contaminante, que generará muchísimas fuentes de empleo.</p>
	<p>Centro Urbano Regional</p> <p>Contará con su propia estación del Tren Suburbano, una central de transporte intermodal y un centro comercial, todo en 25 hectáreas de terreno.</p>

Fuente: <https://ara.com.mx/citara/amenidades-y-servicios/>



4.7.2.7 Conclusión de la encuesta.

De manera general, la encuesta confirma lo que se ha expuesto a lo largo de los capítulos: la política de vivienda lejos de contribuir al beneficio de la población en su conjunto, contribuyó primero a la segregación social, marginando a las personas que no tienen un empleo formal, en segundo lugar se contribuyó al empobrecimiento de la población que utilizó los créditos, derivado de lo costoso que resulta el transporte (tiempo y dinero), y tercero, la mayoría de los habitantes se encuentra insatisfecho con su vivienda, principalmente por el pequeño tamaño de la vivienda, la inseguridad y la carencia de servicios básicos.

Se concluye que es perentorio que las instituciones gubernamentales del sector comprendan que “la problemática de la vivienda, el núcleo familiar y la ciudad no están ligadas solamente con la producción eficaz de vivienda, es esencial implicar la gestión del riesgo, el conflicto y la convivencia social, punto de partida hacia un mecanismo de gestión y desarrollo territorial donde la principal razón es el ser humano y no la ciudad edificada” (Ballén; 2010; página 42) solo cuando comprendan esto y se deje de lado la mercantilización de la vivienda, es cuando se podrán ver resultados positivos de las políticas de vivienda.

Resumen

Este capítulo demostró que la teoría de la renta diferencial de David Ricardo es aplicable a la situación actual de la Zona Metropolitana del Valle de México, en la que las demarcaciones que se encuentran más alejadas del polígono central (delegación Cuauhtémoc) son las que más carencias presentan en cuanto a la calidad, cantidad y continuidad de los servicios e infraestructura.

Debido a que la Política Nacional de Vivienda apoyó la construcción de un modelo de ciudad dispersa, se construyeron conjuntos urbanos 3D puesto que son distantes, dispersos y desconectados, los ejemplos presentados demostraron lo acertado de esta denominación ya que los fraccionamientos se construyeron en medio de la nada y alejados del propio centro municipal.

A través de los datos disponibles se presentaron ejemplos del costo monetario en el que incurren los habitantes de dos fraccionamientos para llegar a las principales zonas de empleo y educación, aunque no se abordó en el capítulo debido a la ausencia de datos, cabe mencionar que el tiempo de traslado también resulta perjudicial en la salud, puesto que se incurre en un desgaste físico mayor que merma la productividad de los trabajadores.

Finalmente el ejercicio estadístico presentado, arrojó los indicios del porque existe un nutrido número de viviendas deshabitadas y de uso temporal, principalmente se debe a la insatisfacción de los habitantes con la ubicación, tamaño y seguridad.



5. Conclusiones:

A continuación se exponen las conclusiones de la investigación:

La legislación en México declara el acceso a una vivienda digna como un derecho pero no define los aspectos que la constituyen, por lo tanto la construcción de los numerosos conjuntos habitacionales se llevó a cabo sin cuidar la ubicación, servicios, infraestructura y material de construcción de la vivienda.

Es necesario mejorar la legislación, normatividad y vigilancia en cuanto a la construcción vivienda de interés social para evitar que la tenencia de vivienda (demanda efectiva) se convierta en déficit cualitativo (demanda insatisfecha).

La política de vivienda de los gobiernos panistas dejó atrás el manejo político que se le daba a los créditos de INFONAVIT y FOVISSSTE por parte de los sindicatos; sin embargo sólo se enfocó en alcanzar metas cuantitativas de producción de vivienda, dejando de lado el gran déficit cualitativo de vivienda.

Es pertinente que la creación de una política de vivienda permita la interacción con los sectores académico, social y privado para tener diferentes puntos de vista, y de esta forma evitar sesgos en la información que conlleven al fracaso de la política.

La expansión de la vivienda en los suburbios de la Ciudad de México, principalmente en los municipios colindantes a la Ciudad de México, derivó en que las viviendas financiadas se encuentren actualmente desocupadas, principalmente por la lejanía a los centros de trabajo.

Es necesario revisar la política de vivienda, con miras a dar solución a las viviendas abandonadas, contemplando que los institutos de vivienda ya las intentaron reinsertar al mercado, una opción sería otorgar facilidades de adquisición a los vecinos de las mismas.

Las políticas públicas y de planificación territorial en la Ciudad de México y el Estado de México siguen patrones distintos, fomentando condiciones diversas en las que la capital del país muestra mejores escenarios.

Los gobiernos de dichas entidades deben comprender que ambos conforman la Zona Metropolitana del Valle de México por lo que es indispensable la integración de sus políticas públicas en aras de mejorar el bienestar social.

Las demarcaciones que se encuentran más alejadas del polígono central (delegación Cuauhtémoc) son las que más carencias presentan en cuanto a la calidad, cantidad y continuidad de los servicios e infraestructura.

La teoría de la renta sigue permeando la dicotomía de los ciudadanos, pues los trabajadores de la Ciudad de México, tienen que optar entre pagar altas rentas en



zonas cercanas a su lugar de trabajo o bien, pagar con tiempo y dinero los costos del transporte.

La política de vivienda originó procesos de gentrificación, contribuyó al empobrecimiento de la población que utilizó un crédito, agudizó la segregación social, incentivó la desintegración familiar, la creación de ciudades dormitorio y la movilidad laboral.

Se requiere de una mayor interacción y colaboración entre las distintas secretarías de estado para mejorar los planes de desarrollo, evitando generar escenarios adversos como el caso de la vivienda que lejos de contribuir a la reconstrucción del tejido social contribuyó a su destrucción.

Perspectivas.

En lo que se refiere al futuro de la política de vivienda, al menos en los documentos de la actual administración se puede apreciar un viraje, en el cual se apoya un modelo de ciudad compacta, se obliga a no construir pies de casa y se pretende evitar el modelo de desarrollo seguido hasta 2012.

Sin embargo, habrá que esperar a que el tiempo lo demuestre, dado el caso que se continúan financiando viviendas en lugares alejados, tal y como lo demuestran los datos de financiamiento para 2013 y 2014. Además no se vislumbra una propuesta que tenga como fin solucionar el problema de las viviendas deshabitadas y la imperante inseguridad de los conjuntos habitacionales.



Anexos



ANEXO 1.



Otorgan la presente

CONSTANCIA

Benjamín Esaú Contreras Solís

Por su participación como asistente
en el

**2° Congreso Nacional de Vivienda y
2° Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos**
"Habitabilidad y políticas de vivienda en México y América Latina"

18 al 20 de Mayo de 2015
Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México
Ciudad Universitaria, México, D.F.

Arq. Marcos Mazari
Director de Facultad de Arquitectura
UNAM

Dra. Alicia Zicardi
Directora del Programa Universitario
de Estudios sobre la Ciudad
UNAM





ANEXO 2.

HONOR CODE
CERTIFICATE



Ana María Rodríguez-Ortiz

Gerente, Sector de Instituciones
para el Desarrollo (IFD)

Juan Cristóbal Bonnefoy

Jefe, Instituto Interamericano para el Desarrollo
Económico y Social (INDES)

Benjamín Esaú Contreras Solís

successfully completed and received a passing grade in

IDB7x: Urbanization in Latin America

a course of study offered by IDBx, an online learning
initiative of Inter-American Development Bank (IDB) through edX.

HONOR CODE CERTIFICATE
Issued September 16, 2015

Verify the authenticity of this certificate at
<https://verify.edx.org/cert/d65a4d854dc940ecab3fcf7edad8085f>



ANEXO 3.

Entidad Federativa	Producto Interno Bruto per cápita por entidad federativa, 2000 y 2004 (pesos a precios de 1993 y a precios corrientes)							
	Valores Básicos ¹							
	Pesos a precios de 1993 ²				Pesos a precios corrientes			
	2000	2004	Incremento		2000	2004	Incremento	
		Absoluto	Porcentual			Absoluto	Porcentual	
Aguascalientes	18 880	18 704	-177	-0.9	63 749	81 430	17 681	27.7
Baja California	21 351	19 233	-2 117	-9.9	75 771	89 205	13 434	17.7
Baja California Sur	16 976	16 591	1 616	9.5	61 786	84 364	22 577	36.5
Campeche	24 890	24 806	-84	-0.3	83 976	114 631	30 656	36.5
Cochila	17 816	22 167	4 351	24.4	66 484	94 513	28 029	42.2
Colima	15 783	15 082	-701	-4.4	51 630	66 102	14 473	28.0
Chiapas	6 087	6 614	528	8.7	20 173	27 698	7 524	37.3
Chihuahua	23 372	21 646	-1 726	-7.4	75 016	93 681	18 666	24.9
Distrito Federal	37 614	36 591	-1 024	-2.7	128 961	172 719	43 759	33.9
Durango	11 885	14 087	2 202	18.5	40 677	60 919	20 242	49.8
Guanajuato	10 762	12 365	1 602	14.9	35 956	50 978	15 022	41.8
Guerrero	8 425	7 923	-502	-6.0	27 340	37 138	9 798	35.8
Hidalgo	8 030	9 185	1 155	14.4	28 442	38 521	10 079	35.4
Jalisco	16 169	14 909	-1 260	-7.8	50 063	65 369	15 307	30.6
México	11 560	11 748	188	1.6	39 104	47 822	8 718	22.3
Michoacán	8 479	9 100	621	7.3	27 466	38 216	10 751	39.1
Morales	13 465	13 890	425	3.2	43 104	59 792	16 687	38.7
Nayarit	8 580	8 894	314	3.7	28 179	39 229	11 050	39.2
Nuevo León	28 451	27 666	-785	-2.8	90 823	124 390	33 568	37.0
Oaxaca	6 058	6 396	337	5.6	20 982	29 832	8 850	42.2
Puebla	10 953	10 002	-951	-8.7	36 927	46 174	9 247	25.0
Querétaro	16 630	17 635	1 005	6.0	60 078	76 337	16 259	27.1
Quintana Roo	22 669	22 154	-515	-2.3	77 113	105 156	28 043	36.4
San Luis Potosí	10 242	11 975	1 733	16.9	36 541	52 128	15 588	42.7
Sierra Leona	11 081	12 464	1 384	12.5	37 448	52 747	15 300	40.9
Sonora	18 598	18 446	-152	-0.8	58 956	78 221	19 265	32.7
Tabasco	9 689	9 031	-658	-6.8	31 133	43 460	12 327	39.6
Tamaulipas	15 831	17 301	1 470	9.3	54 930	77 608	22 678	41.3
Tlaxcala	7 831	8 274	444	5.7	26 868	37 473	10 605	39.5
Veracruz	8 478	9 060	582	6.9	28 156	40 436	12 280	43.6
Yucatán	12 528	12 214	-314	-2.5	40 811	54 612	13 802	33.8
Zacatecas	7 476	9 598	2 122	28.4	26 071	38 022	11 952	45.8
Nacional ³	16 308	16 580	272	1.7	55 788	74 844	19 056	34.2



ANEXO 4.

**TARIFA AUTORIZADA PARA EL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO
DE PASAJEROS COLECTIVO CONCESIONADO Y PERMISIONARIOS**

MICROBUSES Y VAGONETAS

PRIMEROS 5 KM.

\$4.00

DE 5 A 12 KM.

\$4.50

MÁS DE 12 KM.

\$5.50

AUTOBUSES

PRIMEROS 5 KM.

\$5.00

MÁS 5 KM.

\$6.00



CIUDAD DE MÉXICO
Decidiendo Juntos

TARIFA NOCTURNA DE LAS 23:00 A LAS 06:00 HORAS DEL DÍA SIGUIENTE 20% ADICIONAL A LA ESTABLECIDA.



09 DISTRITO FEDERAL



ANEXO 4.

Encuesta sobre vivienda en el Estado de México.

*Obligatorio

1. ¿Cuál es su edad? *

Marca solo un óvalo.

¿Cuál es su máximo nivel de estudios? *

Primaria

Secundaria

Bachillerato

Universidad

Posgrado (Maestría, Doctorado, etc.)

Ninguno

3. ¿Cuál es su estado civil? *

Marca solo un óvalo.

Soltero

Casado

Viudo(a)

Divorciado

Unión libre

4. ¿En qué municipio vive? *

Marca solo un óvalo.

Financiamiento de la vivienda.

Tiene la finalidad de conocer quien financio la adquisición de la vivienda y que empresa construyó el fraccionamiento donde se encuentra la vivienda.

5. La vivienda la compro: *

Marca solo un óvalo.

Nueva

Usada

Otro:

6. ¿La vivienda la obtuvo mediante financiamiento? ¿Quién le brindo el crédito? *

Marca solo un óvalo.

INFONAVIT

FONHAPO

FOVISSSTE

Institución Bancaria



Otro:

7. ¿Qué empresa construyó el fraccionamiento? *

Marca solo un óvalo.

Ara

Geo

Sadasi

Homex

Urbi

Otro:

8. ¿La vivienda se adecua a sus necesidades? si/no ¿Por qué? *

Se refiere a que si el tamaño, la ubicación, los servicios, etc. son los que su familia necesita.

9. ¿Cuánto paga mensualmente? (aproximadamente) *

Sólo ponga la cantidad.

Características de la vivienda

La finalidad radica en averiguar las condiciones técnicas de la vivienda y sus servicios.

10. Marque el número de cuartos, dormitorios y personas que habitan su domicilio. *

Marca solo un óvalo por fila.

1 2 3 4 5 6 7 8

Cuartos (no cuenta baño)

Dormitorios

Número de habitantes.

11. ¿Con qué servicios cuenta su vivienda? *

Marca solo un óvalo por fila.

Si No

Luz Eléctrica

Agua potable.

Drenaje.

Transporte público.

Educación básica.

Educación media superior
(bachillerato)

Educación superior (universidad)

Parques, deportivos, teatro.

Biblioteca

Hospital, clínica.

12. ¿En qué municipio o delegación se encuentra su empleo/escuela? *



13. ¿Cuánto tiempo destina al traslado de su domicilio a su centro de trabajo y/o escuela? *

Marca solo un óvalo.

Menos de 1 hora.

Entre 1 y 2 horas.

Más de 2 horas.

14. ¿Cuánto dinero requiere para llegar a su trabajo y/o escuela? *

Marca solo un óvalo.

\$8.00

Más de \$8.00 y menos de \$20.00

Más de \$20.00 y menos de \$40.00

Más de \$40.00

Nivel de ingresos y satisfacción.

Las preguntas de esta sección tienen como fin conocer el ingreso mensual familiar en términos de salarios mínimos y la satisfacción de los habitantes.

15. ¿A cuánto ascienden sus ingresos mensuales familiares? *

Marca solo un óvalo.

Menos de \$2103.00

Entre \$2103.00 y menos de \$4206.00

Entre \$4206.00 y menos de \$6309.00

Entre \$6309.00 y \$8412.00

Más de \$8412.00

16. ¿Cuál es el principal problema que enfrenta su domicilio? *

(Seguridad, ubicación, salud, educación, espacio)

17. ¿Si pudiera mudarse lo haría? Si/no ¿A qué municipio o delegación? *

18. ¿Algún comentario que desee añadir?



Bibliografía.

1. Alcántara, Claudia. (2014). Crimen renta casas abandonadas por 500 pesos. En El Financiero. Disponible en: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/crimen-renta-casas-abandonadas-por-500-pesos.html>
- _____ (2014). Infonavit fracasa en la venta de vivienda abandonada en México. En El Financiero. Disponible en: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/infonavit-fracasa-en-la-venta-de-vivienda-abandonada-en-mexico.html>
2. Amador, Octavio y Reyes G., Jessica. (2008). México: profundización financiera e ingreso per cápita en los últimos años. En Economía Informa. Disponible en: <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/354/10octavioyjessica.pdf>
3. Asuad Sanend, Normand. (2012). Desarrollo regional y urbano. D.F., México: Juan Pablo Editor: Consejo Nacional de Universitarios.
4. Ayala Espino, José. (1994). Instituciones para mejorar el desarrollo: un nuevo pacto social para el crecimiento y el bienestar. D.F., México: Fondo de Cultura Económica.
5. Ballén Zamora, Sergio Alfonso. (2010). Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices la producción en Bogotá. Toluca, México: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
6. Banca de las Oportunidades. (2014). Reporte de Inclusión Financiera.
7. Banco Mundial. (2001). Los Retos del gobierno urbano. Washington, D.C., Estados Unidos: Banco Mundial.
8. Banco Mundial. (2015). Esperanza de vida al nacer, total (años).
9. Barrera A., Juan Manuel. (2015). Aumenta robo a casa habitación en Zumpango. En El Universal. Disponible en: <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2015/aumenta-robo-a-casa-habitacion-en-zumpango-1087261.html>
10. Bolívar, Teolinda. (2013). Los lugares del hábitat y la inclusión. Quito, Ecuador: FLACSO Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO).
11. Caporal, Isaac. (2013). 20 mil 'comunidades dormitorio' en 15 municipios de Edomex. En Vértigo Político. Disponible en: <http://www.vertigopolitico.com/articulo/19946/20-mil-comunidades-dormitorio-en-15-municipios-de-Edomex>
12. Casanueva, Cristina et. al. (1991). Vivienda y estabilidad política. D.F., México: Diana.



13. Casas Ara. (2015). Página web. <https://ara.com.mx/citara/>
14. Casas Geo. (2015). Página web: <http://www.casasgeo.com/>
15. Comisión Nacional Bancaria y de Valores, CNBV (2015). Inclusión Financiera. Disponible en: <http://www.cnbv.gob.mx/Inclusión/Paginas/Descripción.aspx>
16. Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI.
17. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL (2015). Evolución de la población en pobreza en materia de carencias sociales, 1990-2014.
18. Consejo Nacional de Población, CONAPO (2015). Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2000, 2005 y 2010 Valle de México.
_____ Consejo Nacional de Población, CONAPO (2015). MOVILIDAD LABORAL O COMMUTERS ¿FENÓMENO URBANO?
19. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
20. El Poder del Consumidor; *Hacia el colapso vial de la zona metropolitana del Valle de México*, 2014.
21. Espino B., Manuel. (2013; *En siete años, la velocidad promedio en el DF disminuyó 53 por ciento*. En Crónica. Disponible en: <http://www.cronica.com.mx/notas/2013/747407.html>
22. Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, FONHAPO.
23. Fondo Nacional de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, FOVISSSTE.
24. García C., Domingo Rafael. (2010). Escenarios Demográficos y Política de Población en el Siglo XXI. Ponencia presentada en la X Reunión Nacional de Investigación Demográfica en México, D.F., México. Disponible en: http://www.somede.org/documentos/Xreunion/ponencias/V_7_2.pdf
25. González R., Rocío del Carmen. (2013). El acceso a una vivienda independiente para jóvenes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Tesis de Maestría, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, El Colegio de México, Distrito Federal, México.
26. Grimes, Orville F. (1978). Viviendas para familias urbanas de bajos ingresos aspectos económicos y de política en el mundo en desarrollo. Madrid, España: Publicado para el Banco Mundial por Tecnos.
27. Grupo SADASI. (2015). Página web: <http://www.sadasi.com/>
28. Hogares Unión. (2015). Página web: <http://www.hogaresunion.com/>
29. HOMEX. (2015). Página web: <http://www.homex.com.mx/>
30. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, INFONAVIT.
31. Instituto Nacional de Geografía, Informática y Estadística, INEGI.
32. Instituto Nacional Electoral. Mapa.



33. Instituto Nacional para la Evaluación de la Educación (INEE), Panorama educativo de México, 2006.
34. Iracheta Cenecorta, Alfonso. (2009). Políticas públicas para gobernar las metrópolis mexicanas. D.F., México: El Colegio Mexiquense Miguel Ángel Porrúa.
____ Ciudad Informal y precaria: la otra cara de la urbanización en la Zona Metropolitana del Valle de México.
35. Jaén García, Manuel. (1995). Modelos econométricos de tenencia y demanda de vivienda. Almería, España: Universidad de Almería.
36. Ley de Vivienda (Última reforma publicada DOF 24-03-2014).
37. Malthus, Thomas Robert. (1798). Ensayo sobre el principio de la población. D.F., México: Fondo de Cultura Económica.
38. Marina, Sandra. (2013). Viviendas abandonadas, botín de líderes y delincuentes. En El Financiero. Disponible en: <http://www.elfinanciero.com.mx/archivo/viviendas-abandonadas-botin-de-lideres-y-delincuentes.html>
39. Medina Ciriaco, Susana. (2013). Contribuciones al estudio de las ciudades, el estado de México y el suelo urbano. Zinacantepec, México: El Colegio Mexiquense.
40. Méndez, Alfredo. (2015). Denuncian a inmobiliaria Sadasi por presunto fraude en Tecámac. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2015/10/04/denuncian-a-inmobiliaria-sadasi-por-presunto-fraude-en-tecamac-6235.html>
41. Mendoza A., Aguilar. (2015). Centroamericanos ocupan casas abandonadas en México. En La Opinión. Disponible en: <http://www.laopinion.com/2015/02/20/centroamericanos-ocupan-casas-abandonadas-en-mexico/>
42. Naciones Unidas. Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. (1967). Aspectos sociales de la vivienda y del desarrollo urbano. Nueva York, Estados Unidos: Naciones Unidas. Departamento de Asuntos Económicos y Sociales.
43. Navarro Arredondo, Alejandro. (2013). La coordinación intergubernamental en las políticas de superación de la pobreza urbana en México el caso del Programa Hábitat. D.F., México: Universidad Nacional Autónoma de México Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
44. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. (1976). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
45. Organización de las Naciones Unidas, ONU (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos.



46. Pardo, María del Carmen. (2010). El proceso de modernización en el Infonavit 2001-2009 estrategia, redes y liderazgo. D.F., México: El Colegio de México.
47. Plan Nacional de Desarrollo, PND 2001-2006.
48. Plan Nacional de Desarrollo, PND 2007-2012.
49. Plan Nacional de Desarrollo, PND 2013-2018.
50. Pradilla C. Emilio. (2012). Una política territorial alternativa: ciudades y regiones equitativas, democráticas, integradas y sustentables. En: Calva, José Luis (Coord.), Análisis estratégico para el desarrollo, Vol. 13, Desarrollo regional y urbano (pp. 323-338). México D.F.: Consejo Nacional de Universitarios, Juan Pablos Editor. Disponible en: <http://www.emiliopradillacobos.com/Arts4/politicaterritorialalternativaciudadesyregionesequitativasdemocrintegralesysustentables.pdf>
51. Presidencia de la República. (2012). *LLEGAR A 3 MILLONES DE PISOS FIRMES, META PARA ESTE AÑO: SEDESOL*.
<http://calderon.presidencia.gob.mx/2012/01/llegar-a-3-millones-de-pisos-firmes-meta-para-este-ano-sedesol/>
52. Programa Nacional de Vivienda, PND 2007-2012.
53. Programa Sectorial de Vivienda, PSV 2001-2006.
54. Programa Nacional de Vivienda, 2013-2018.
55. Propiedades, (2015). *Las 5 mejores delegaciones para vivir en el DF*.
56. Real Academia Española, REA (2001). Diccionario de la lengua española.
57. Ricardo, David. (1973). Principios de economía política y tributación. Madrid, España: Fondo de Cultura Económica.
58. Salazar, Clara Eugenia. (2012). Irregular: suelo y mercado en América Latina. D.F., México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales.
59. Sánchez S., Yelida Sarai. (2013). La vivienda popular ¿recurso para el trabajo extradoméstico femenino y la toma de decisiones? Tesis de Maestría, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, El Colegio de México, Distrito Federal, México.
60. Santillana Del Barrio, Antonio. (1972). Análisis económico del problema de la vivienda. Barcelona, España: Ariel.
61. Schteingart, Martha. (1994). Vivienda y familia en México: Un enfoque socio-espacial. Aguascalientes, México: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
62. Secretaría de Desarrollo social, SEDESOL.
63. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, SEDATU.
64. Seco, Raquel. (2013). El drama de las microviviendas agrieta el sector inmobiliario mexicano. En El Diario de Juárez. Disponible en:



http://internacional.elpais.com/internacional/2013/10/05/actualidad/1381009211_829350.html

65. Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México.
66. Secretaría de Transporte del Edo. de México, (2013.) *ACUERDO DEL SECRETARIO DE TRANSPORTE POR EL QUE SE MODIFICAN LAS TARIFAS MÁXIMAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE, EN LAS MODALIDADES DE COLECTIVO Y MIXTO.*
67. SETRAVI. (2013). *TARIFA AUTORIZADA PARA EL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS COLECTIVO CONCESIONADO Y PERMISIONARIOS.*
68. Sociedad Hipotecaria Federal, SIF.
69. Szalachman, Raquel. (2000). Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa. Santiago de Chile, Chile: Santiago de Chile: Naciones Unidas, Unidad de Financiamiento para el Desarrollo, División de Comercio Internacional y Financiamiento para el Desarrollo, 2000.
70. Tapía, Patricia. (2014). Invaden migrantes casas en el Estado de México. En Milenio. Disponible en: http://www.milenio.com/estados/Invaden-migrantes-casas-Mexico_0_248975119.html
71. Trejo, Luis Manuel. (1974). El problema de la vivienda en México. D.F., México: Fondo de Cultura Económica.
72. UNAM, Instituto de Geografía. (1990). Mapa CRECIMIENTO ESPACIAL DE LAS PRINCIPALES CIUDADES. En Atlas nacional de México. D.F., México: UNAM.
73. UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. (2013). México: perfil del sector vivienda. D.F., México: PUEC.
74. Urbi. (2015). Página web: <http://www.urbi.com/>
75. Váldez, Ilich. (2013). DF: disminuyó a 7km/h la velocidad promedio. En Milenio. Disponible en: http://www.milenio.com/df/DF-disminuyo-kmh-velocidad-promedio_0_181182350.html
76. Velasco C., Elizabeth. (2011). Fraude en viviendas afecta a medio millón de familias. En La Jornada. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2011/06/07/sociedad/042n1soc>
77. Volpe, Federica. (2014). ¿Todos propietarios? Los pros y contras para el mercado laboral. En Urbe & Orbe. Disponible en: <http://blogs.iadb.org/urbeyorbe/2014/11/05/todos-propietarios-es-necesariamente-bueno-para-la-colectividad/>